

## **ZONE UD**

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- 1 - Les constructions à usage industriel
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées
- 7 - Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 8 - les carrières

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UD 3 à UD 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, les

dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UD 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup>. Cette disposition s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Il n'est pas fixé de taille minimale de parcelle pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 10 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

1 – Les constructions pourront être implantées

a) sur une seule limite séparatives à condition que

- la façade soit perpendiculaire à la limite séparative
- la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres
- la longueur cumulée des bâtiments existants et créés mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres.

b) sur deux limites séparatives à condition que

- il s'agisse d'une annexe
- l'emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>
- le faîtage soit perpendiculaire à l'une des limites séparatives

- la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres

c) ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1 - Deux constructions non contiguës, dont l'une est au moins à usage d'habitation, doivent être séparées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées ou hors sol.

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière sise au bas du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### 1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### 2 – Dispositions particulières

#### A – Toitures - couvertures

- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30% de la surface couverte.

a) Toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%.

Les toitures doivent être en tuile canal ou similaire de teinte claire.

Toutefois, est admise en toiture l'installation

✱ de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture
- dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins domestiques des occupants de l'immeuble et leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation

✱ ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

#### b) Toitures terrasses

Est admise en toiture l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition que :

- ils soient masqués par l'acrotère et respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.
- dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins domestiques des occupants de l'immeuble

c) Les dispositions du présent paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

### 3 – Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

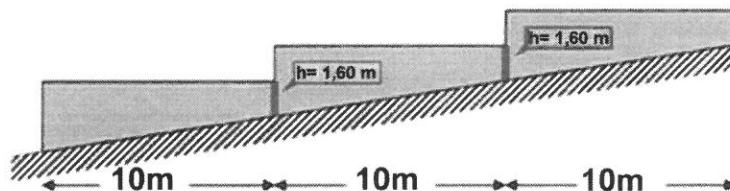
Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux

### 4 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par un mur plein soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,6 mètres.

Dans le cas de terrains présentant une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranches de 10 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



5 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT.**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement située sur la partie privative pour 80m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

- Commerces : au moins 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

- Bureaux, services : au moins 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Non réglementé

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

- Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.