



Chapitre II

Dispositions applicables à la ZONE UD

Caractère de la zone

Zone périphérique urbaine de faible densité, avec prédominance d'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Peuvent notamment être autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipements collectifs
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - de stationnement

A l'exception des constructions à usage de stationnement, les constructions devront être édifiées sur vide sanitaire de 0,60 m de hauteur.

- Les lotissements et groupes d'habitation.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
2. Peuvent aussi être autorisés, sous condition de ne pas créer de nouvelles nuisances (par nature ou par importance) pour le voisinage :
- Les extensions d'activités existantes.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial.
 - L'extension limitée des constructions à usage agricole.
 - Les parcs d'attraction et aires de jeux ou de sports.
 - Les affouillements ou exhaussements de sols.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, à l'exception des cas se rattachant à l'article UD 1.2 ci-dessus :

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt industriel ou artisanal.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les lotissements à caractère industriel ou artisanal.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les dépôts de plus de dix véhicules.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres pour la desserte d'une ou deux maisons et 5 mètres pour plus de deux maisons ou plus de cinquante mètres de longueur.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

En attente de réalisation du réseau public d'assainissement, les eaux usées seront traitées par des installations sanitaires conformes aux normes en vigueur et devront obligatoirement être évacuées par le réseau public dès que celui-ci sera mis en place.

Dans l'attente de cette réalisation, la Municipalité décline tout engagement d'équipement dans ce domaine, et seules les habitations individuelles pourront être autorisées. Le raccord ultérieur au réseau public d'assainissement est obligatoire.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme des terrains devront permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 6 m par rapport à l'axe des voies communales,
- 8 m par rapport à l'axe des C.D. de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie,
- 10 m par rapport à l'axe des C.D. n° 8 et 976.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur relative :

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée). Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents n'excède pas 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau plus élevé.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions d'habitations individuelles ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture et 9,5 mètres au faîtage. Des adaptations pourront être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures liées aux activités.

Les possibilités de construire en limite séparative ne s'appliquent qu'aux bâtiments n'excédant pas 3,5 mètres à l'égout du toit.



ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les tuiles canal sont exigées en couverture, sauf pour les constructions à caractère technique, industriel ou commercial.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Logement :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher,
- deux places de stationnement par logement de 50 m² et plus (garage ou aire aménagée).

Opérations d'urbanisme :

Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Commerce, artisanat de moins de 2 000 m² hors œuvre (S.H.O.) : une place par 25 m² de S.H.O.

Commerce de plus de 2 000 m² de S.H.O. : une place pour 10 m² de S.H.O.

Bureaux : une place pour 60 m².

Hôtels et restaurants : une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants).

Etablissements industriels : une place pour 80 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).

Ateliers Dépôts : 10 % de la S.H.O.N.

Etablissements recevant du public : une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.
- Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espace plantés communs représentant 10 % au moins de la superficie du terrain à aménager.
- Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone **UD** est égal à 0,30 pour les constructions à caractère d'habitation et 0,50 pour les autres constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, l'application du Règlement Sanitaire Départemental pourra éventuellement conduire à limiter la densité à des valeurs bien inférieures à celles fixées ci-dessus.

ARTICLE UD 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.