

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone UD :

Il s'agit de zone à dominante d'habitat diffus et de hameaux à conserver. Cette zone est desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD 2 et notamment :

- 1.1 les bâtiments d'habitation autres que ceux prévus à l'article UD2
- 1.2 les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit
- 1.3 les bâtiments d'activité industriels
- 1.4 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UD2
- 1.5 le stationnement des caravanes isolées
- 1.6 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.7 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.8 les carrières
- 1.9 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UD 2

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

2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition que le bâtiment n'excède pas 250 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.2 La transformation et l'extension des bâtiments existants sont autorisés à condition que la surface de planchers hors œuvre nette après extension n'excède pas 250 m² et à condition que celle-ci ne compromette pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

2.3 Les constructions liées à des équipements d'infrastructures à condition qu'elles soient nécessaires à la zone.

2.4 La reconstruction en cas de sinistre sur un même terrain d'un bâtiment existant à condition qu'il ait la même destination et la même surface de plancher

2.5 Les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

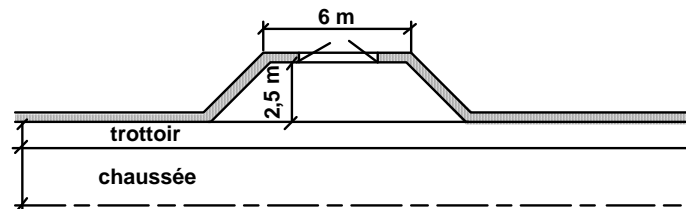
ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voir à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5%. Les accès seront limités sur le CD.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées conformément aux prescriptions du règlement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Ce traitement sera constitué :

- * soit par une installation d'épuration biologique
- * soit par une fosse septique toutes eaux.

Les eaux usées en provenance d'habitations doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur à la charge de l'aménageur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m³ pour 100 m² étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

c) Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m².

Dans le cas où les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, aucune superficie minimum de terrain ne sera exigée.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Pour les transformateurs EDF, le recul pourra être limité à 5 m pour les voies où ce recul est supérieur à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des piscines non couvertes ou amovibles n'est pas réglementée par cet article.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

*s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m ou,

* s'il existe un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.

Les constructions annexes (garage, abris, buanderie...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Leur surface d'emprise au sol est limitée à 20 m².

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m² d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementés par cet article.

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

Non règlementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,20 il sera porté à 0,30 dans le cas où les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul du CES.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions autorisées, sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les aires de stationnement doivent être végétalisés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.