

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

### CARACTERE DES ZONES Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

### ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. L'ouverture des carrières
2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics, ou aux aménagements paysagers qui y sont liés
3. Les installations classées soumises à autorisation
4. Le stationnement isolé des caravanes
5. Les dépôts de toute nature
6. Les terrains de camping ou de caravaning
7. Les nouvelles exploitations agricoles
8. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
  - 1.1 Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
  - 1.2 Dans les opérations nouvelles, des locaux à ordures accessibles de la voie publique doivent être prévus.
  - 1.3 Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

2. Les constructions à usage d'annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales sont autorisées sous réserve :
  1. que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3.50 m
  2. qu'elles soient situées sur le même tènement que l'habitation principale

### **ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. 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.
2. 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.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.
4. Voies piétonnes :  
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

### **ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

### 3. Eaux pluviales

#### **Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

#### **ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Les constructions devront respecter un recul minimum compté depuis l'axe de la voie de 14 m pour les voies départementales.
2. Pour les autres voies, les constructions respecteront un recul de 5 m par rapport au domaine public.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - à la réalisation des clôtures (hors portail),
  - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
  - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

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

### **1. Implantation par rapport aux limites :**

- 1.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.
- 1.2** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
- 1.3** Annexes :
  - 1.3.1** Dans une bande de 3.00 m le long des limites séparatives, les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul sous réserve que leur longueur en regard de chaque limite ne dépasse pas 7 m.
  - 1.3.2** En dehors de la bande de 3.00 m le long des limites séparatives, la règle d'implantation est celle de l'alinéa 1.1 du présent article.
- 2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation des clôtures.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Bâtiment principal :**

- 1.1** Définition : la hauteur est prise à l'égout de la toiture principale. Les croupes, lucarnes ne sont pas prises en compte.

Elle est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

- 1.2** Hauteur absolue : cette hauteur ne doit pas dépasser 6.00 m.

## **2. Annexes séparées du bâtiment principal :**

- 2.1** Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
  - par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.
- 2.2** Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.
- 2.3** Dans les deux cas, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3.50 m, sa hauteur le long de la limite séparative 2.50 m.

## **ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Objectifs :**

- 1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
  - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.
- 1.4** Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront aux recommandations insérées dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les mouvements de terres qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites de propriété et se termineront à 0.00 m sur les limites.

Les enrochements seront limités afin de minimiser leur impact dans le paysage.

### 3. Aspect des façades :

#### 3.1 **Constructions neuves** :

Les façades de bâtiments neufs seront enduites, avec ou sans bardage.

Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

#### 3.2 **Couleurs et textures pour toutes les constructions** :

Enduits : ils seront de couleur gris-beige nuancé et seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Le blanc pur, le blanc cassé et les teintes agressives sont interdits :

- en grande surface,
- en volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- en boiseries de bardage ou de charpente,

Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions seront traitées de manière contemporaine et ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu et notamment à l'aspect chalet,
- Les boiseries ne seront pas croisées dans les angles et en pleines façades,
- L'aspect rondins est prohibé,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sans traitement,
- L'assise en maçonnerie des constructions sera de teinte gris beige.

### 4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

**4.1 Volumétrie** : Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

#### 4.2 **Ouvertures** :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison d'une unité au maximum par pan de toiture
- les fenêtres pour toit en pente.

#### 4.3 **Pente** :

La pente de la toiture principale doit être comprise entre 60 % et 100 %. Elle peut être ramenée à 30 % pour les annexes accolées aux bâtiments principaux.

#### 4.4 **Couleurs** :

Les couvertures devront être d'une teinte se rapprochant de celle de l'ardoise naturelle.

#### 4.5 **Faîtages** :

Le faitage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les faitages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

**5. Aspect des clôtures :**

Les clôtures, d'une hauteur de 1.50 m au maximum seront constituées de grilles ou grillages, accompagnées ou non de plantations.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Dans tous les cas, une zone de dégagement sera réalisée au départ de l'accès au bâtiment : cette zone permettra le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

**6. Création architecturale :**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

**ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :
  - Pour les constructions à usage d'habitation :  
3 places par logement dont au moins une couverte  
De plus, dans les ensembles de plus de trois lots, il sera imposé, en parking de surface, 2 places de stationnement visiteurs pour 4 logements.

**ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Obligation de planter :
  - 1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.
  - 1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.
2. Plantations le long des clôtures :  
Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...).

**ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.
2. En application de l'article L 123-1-5° du Code de l'Urbanisme, l'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes est autorisée, non obstant la règle fixée au §1 ci-dessus.