

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

ZONES UD : HABITAT INDIVIDUEL

La zone UD correspond à un habitat de faible densité adapté au caractère de la villa individuelle, dans des secteurs qui ne sont que partiellement desservis.

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions et installations classées à usage agricole,
- Les constructions et les aires de stationnement,
- Les aires de jeux et de sport,
- Les serres.

2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.

- Les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, les voies privées ou publiques devront avoir un minimum de 3,50 mètres de largeur de plateforme.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

- **Assainissement en eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

- **Assainissement en eaux pluviales :**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

- **Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

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

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un maximum de 5,00m.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.
- Toutefois l'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative.

- Pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol existant jusqu'au niveau de l'éégout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur à l'éégout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), ne pourra excéder 9,50 mètres à l'éégout du toit ou au point le plus haut de la toiture terrasse et 11 mètres au sommet de la construction (faîtage).

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 mètres à l'éégout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, plans d'eau, bassins... ne pourra excéder la hauteur de 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les voies d'accès interne s'efforceront d'être parallèles aux courbes de niveau.

Les soutènements seront constitués au parementés de moëllons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

L'implantation des constructions et des voies d'accès devra respecter la végétation et les restanques existantes.

Le terrain naturel sera reconstitué tout autour de la construction après travaux.

La construction de piscines, bassins, plans d'eau, ne doit entraîner ni déboisement, ni terrassement excessif.

Façades :

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres de pays.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moëllons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Ouvertures :

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les baies devront être obturées par des volets développants à lames rases.
Les balcons filants sont interdits.

Toitures :

Elles seront à une ou deux pentes sans décrochement inutile.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les terrasses « tropéziennes » seront interdites.

Toutefois les croupes et pans coupés sont autorisés, dans l'esprit de l'architecture locale.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.
Les faux pigeonniers et fausses tours sont interdits.

Coloration :

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries seront en bois pour recevoir une peinture (le vernis est interdit), les ferronneries seront peintes.

Les enduits de finition seront frottés à la taloche de bois sans effort ni recherche pseudo décorative quelconque. Le jeté de truelle régulier est admis.

Les baies pourront recevoir un encadrement de teinte différente sur enduit lissé.

Clôtures et abords :

Les clôtures seront constituées de murs de pierres, ou de claire-voie doublées d'une haie vive.

Les mouvements de sol seront traités en restanques avec murets de pierres sèches : les talus ne seront tolérés que dans de faibles pentes et sur un dénivelé inférieur ou égal à 1 mètre.

Restanques :

Une attention particulière sera demandée quant à la réhabilitation des restanques.

Elles seront conservées et remontées à l'identique des restanques existantes : proportions à respecter (hauteur, profondeur).

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » et leurs zones de manœuvre, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 60m² de SHON avec au minimum 1 place par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Préservation des arbres existants et obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés, à raison de 2 arbres de dimension équivalente pour un arbre abattu. Les essences locales seront seules acceptées avec une préférence pour les essences agricoles (fruitiers). Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Tout élément de jardin traditionnel sera maintenu ou restitué, notamment les treillis, les alignements arbustifs ou floraux, les puits, les portails, le traitement du sol en restanques. Les oliviers qui se trouveront à l'emplacement des constructions ou qui s'en trouveraient trop rapprochés, seront déplacés. Au cas où de tels arbres ne pourraient être déplacés, il sera replanté un olivier jeune d'au moins 2 mètres de hauteur par arbre supprimé.

A proximité immédiate des constructions, seront autorisées les plantations suivantes :

ARBRES : Cyprès, Micoucoulier, Caroubier, Néflier.

ARBUSTES : Laurier rose, Pistachier, Arbousier.

GRIMPANTS POUR TREILLE : Vigne, Glycine.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,12.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas autorisé.