

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Secteur discontinu de densité faible

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au secteur discontinu avec une faible densité.

Elle comprend les secteurs :

UDa : SERRIER – LAOUSAS – AMENDOLA – BRAOUSHE – SAINTE-CATHERINE – LE PRAT – GHESSA – CROS - STARRAS

UDb : LES REVOIRES – DEVENS SUPERIEUR – SILLET – GIRAM INFERIEUR – SAINT ROCH

Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les hôtels et les équipements hôteliers de type résidence hôtelière,
- les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UD2, ci-après,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD2.
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- Les carrières

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
 - 5 m de chaussée + 2 m de trottoir pour toute autre destination
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 9 mètres minimum à la bordure du trottoir et que les engins d'incendies soient au maximum à 50 mètres de l'habitation.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Secteur UDa : Sans objet

Secteur UDb :

Afin de respecter la valeur paysagère des sites, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 500 m².

Toutefois, pour tout terrain bâti dont la superficie est inférieure à la superficie minimum de la zone, il sera admis :

- . l'extension des constructions existantes à condition de respecter le COS défini dans la zone,
- . la construction des garage, abri garage, piscine et abri piscine.

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

Tous secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 m.
- Toutefois :
 - le long de l'autoroute A8 : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 50 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).
 - pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter à compter de l'alignement.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

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

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à : 20%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
 - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher de stationnement des 2 roues,
 - Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement par classe et 15 m² par classe pour le stationnement des 2 roues.
 - Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Les restanques doivent être protégées et conservées. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les autres constructions, le COS est fixé à 0,15
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs) : non réglementé.