

CHAPITRE 4 : ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente, composée de secteurs à vocation principale d'habitat, et d'un secteur à vocation d'équipements publics et collectifs.

Découpage de la zone UD en secteurs :

- Le secteur **UDa** est réservé à l'implantation d'équipements sportifs, récréatifs et de loisirs.
- Le secteur **UDb** comporte des règles spécifiques.
- Le secteur **UDc** correspondant à un secteur où des constructions sont en assainissement autonome.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude PM1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 2 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (arrêté préfectoral du 5 juillet 2006). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Les règles suivantes s'appliquent à la zone UD et aux secteurs UDa, UDb et UDc :
 - a. Les constructions à vocation industrielle, et agricole.
 - b. Les constructions à vocation de bureaux, de commerces et d'artisanats, hors cas prévu à l'article 2.
 - c. Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UD2,
 - d. Les campings, les caravanings, le stationnement et le gardiennage des caravanes,
 - e. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
 - f. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - g. L'implantation d'habitations légères de loisirs,
 - h. Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.
2. Dans le secteur UDa, en plus des occupations et utilisations décrites ci-dessus, les constructions suivantes sont interdites :

- a. Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées aux alinéas 1, 2 et 3 suivants et à l'article UD1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - a. Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDb et UDe :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au site et ne compromettent pas l'écoulement des eaux pluviales.
 - Les bureaux, commerces et activités artisanales sous réserve que ces activités n'engendrent pas de nuisances, de bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - b. Dans la zone UD et les secteurs UDb et UDe, en plus des occupations et utilisations décrites ci-dessus :
 - les constructions à usage d'habitation individuelle.
 - c. Dans le secteur UDa : en plus des occupations et utilisations décrites à l'alinéa 3.a. ci-dessus :
 - les constructions à vocation sportive (vestiaires, salle de sports...), récréative et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE UD4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes, à l'exclusion du secteur **UDc**.

Dans le secteur **UDc**, dans l'hypothèse d'une ressource par forage, captage ou par puits, le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage auprès de la mairie et des services de l'Agence Régionale de la Santé (ancienne DDASS) afin d'effectuer une analyse de qualité d'eau, conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur **UDc**, à la condition qu'il soit conforme à l'arrêté du 6 mai 1996/article R 2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le SPANC66 (arrêté du 07/09/2009-mission de contrôle). Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des conditions différentes ou complémentaires peuvent être acceptées pour des opérations d'ensemble sous réserve d'une motivation particulière d'aménagement de l'espace ou de projet architectural.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale des voies et des emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

S'il n'est pas implanté sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

Des conditions différentes ou complémentaires peuvent être acceptées pour des opérations d'ensemble sous réserve d'une motivation particulière d'aménagement de l'espace ou de projet architectural.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres dans la zone **UD** et les secteurs **UDb** et **UDc** et 12,00 mètres dans le secteur **UDa**.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes

a. Concernant les pentes de toitures :

Les pentes toitures doivent être comprises entre 25 et 35 %.

En cas de bâtiments mitoyens, les pentes de ces bâtiments devront être identiques.

Ces dispositions réglementaires ne sont pas applicables au secteur **UDa**.

b. Concernant les terrasses :

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les terrasses partielles accessibles sont autorisées.

Ces dispositions réglementaires ne sont pas applicables au secteur **UDa**.

2. Matériaux

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Les façades seront en pierres du pays et en cayroux ou en maçonnerie enduite.

A l'exclusion du secteur **UDa**, les toitures seront en tuiles canal, en tuiles à emboîtement grandes ondes, de couleur rouge.

Les terrasses seront recouvertes d'un carrelage de couleur terre cuite rouge ou végétalisées.

A l'exclusion du secteur **UDa**, les murets de clôtures devront obligatoirement être couronnés par une rangée de cayroux.

Les portails et menuiseries seront soit en bois naturel ou peint, soit en métal, soit en PVC.

3. Couleurs

Les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en Mairie.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées est de 1,40 mètre, dont 0,40 mètre de muret et 1,00 mètre de grillage. Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives est de 1,80 mètre. Elles sont constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Des conditions différentes ou complémentaires peuvent être acceptées pour des opérations d'ensemble et dans le secteur **UDa**.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques, la servitude qui en découle précise que les clôtures devront disposer d'une perméabilité supérieure à 80%. Les murs bahuts sont déconseillés, en aucun cas la partie pleine des éventuelles clôtures ne devra excéder 0,25m de haut.

5. Les volets roulants

Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur.

6. Les appareils de type climatiseur

Les appareils de type climatiseur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quelque soit le côté où le système de climatisation est installé. En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs pourront être installés sur les façades secondaires ne donnant pas sur la rue.

7. Développement durable

Les éléments producteurs d'énergies doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis.

ARTICLE UD12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé deux places de stationnement par logement dans chaque parcelle privative.

En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les entreprises commerciales ou artisanales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les constructions commerciales et équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux Personnes à Mobilité Réduite, conformément à la législation en vigueur.

Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.

Pour les équipements publics, sportifs, récréatifs, et de loisirs, il doit être prévu à l'intérieur de la zone les places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement (visiteurs, employés, livraisons...).

ARTICLE UD13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.