

ZONE UD

Le caractère de la zone UD

Il s'agit d'une zone d'activité artisanale existante située lieu-dit « La Gran Selva ».

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme d'habitat, ainsi que les activités économiques, artisanales, industrielles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

Elle comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La zone UD est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UD-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UD-2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace à planter, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UD-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les garages collectifs de caravanes.
2. Les hébergements hôteliers.
3. Les constructions à usage d'habitation.
4. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions annexes, non intégrées au volume de la construction principale, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m², 5 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs sur la RD n°83 sont interdits.

ARTICLE UD-4 – LES 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 collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE UD-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UD-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, dans les espaces urbanisés situés le long de la RD n°83 les constructions doivent respecter un recul de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UD-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, 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 inférieur à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UD-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UD-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée par les par le Plan de Prévention des Risques.
Sur les terrains non soumis au risque inondation, le CES est fixé à 0,50.

ARTICLE UD-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîçage selon un axe vertical.

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 à usage d'habitation ne peut excéder 8,00 mètres. Pour les autres constructions cette hauteur est portée à 10,00 mètres.

Les constructions annexes ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UD-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Sont autorisés :

- Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte flammée. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faîtage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.
- Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.
- Les toitures en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%, généralement de type double pente.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Dans le cadre de constructions destinées à des activités économiques, artisanales et industrielles, les façades pourront être composées de bardage métallique et/ou alu.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

L'emploi de pavés de verres est interdit. Les ouvrages de menuiserie bois de type claustra, élément d'habillage, brise soleil sont autorisés. Les lames devront être organisées horizontalement.

5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les bardages métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UD-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UD-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m², y compris les dégagements.)

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé au moins une place de stationnement véhicule et vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Pour le commerce et l'artisanat, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain voisin lié au projet.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces non construites.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnées d'une haie végétale d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.