

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UD correspond à une zone d'habitat discontinu ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère.*

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions ou installations à usage d'artisanat,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UD2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

### ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions sont admises à condition de respecter les reculs d'implantation figurant sur le document graphique à savoir une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - o qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - o qu'ils s'intègrent correctement dans le site et ne portent pas atteinte à la stabilité des versants ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- aucun accès ne pourra être créé sur la déviation (RD 2007).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

**ARTICLE UD 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle et extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.
- 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. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

**Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions à usage d'habitations et les constructions à usage d'activités doivent respectivement s'implanter à une distance au moins égale à 50 mètres et à 40 mètres de l'axe de l'autoroute A8.

#### **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée ci-avant. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

Les constructions à usage de stationnement, les piscines et leurs plages, les aires de stationnement, les annexes à l'habitation existante (pool-house, abri voiture,...) peuvent être construites soit à 5m, soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur totale de la construction mesurée à l'égout du toit sur cette limite n'excède pas 3 mètres.

#### **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions distinctes édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE UD 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

8.3 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

#### **ARTICLE UD 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

##### **Conditions de mesure :**

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

##### **Règles de hauteur applicables :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7mètres.

## ARTICLE UD 10 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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 devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

### Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

### Sont interdits :

- L'utilisation des tuiles plates,
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

## ARTICLE UD 11 – STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

### Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée aux logements.

## **ARTICLE UD 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent couvrir au moins 65% de l'unité foncière et comporter au moins un arbre de haute futaie par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas pour les établissements scolaires.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

### **Espaces plantés à créer**

Les espaces plantés à créer mentionnés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement en espace vert permettant de masquer l'autoroute A8.

Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. Ces aménagements devront comporter des arbres de haute tige d'essence méditerranéenne (cyprés, pins d'Alep, oliviers, ...).

## **ARTICLE UD 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

## **ARTICLE UD 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

