

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ZONE AGGLOMEREES A DENSITE REDUITE

Une partie des terrains de cette zone sont susceptibles d'être concernées par le risque « inondations ».

Cette zone comprend un secteur UD_a correspondant au hameau historique où une densité supérieure est admise.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce de détail, artisanat et services, habituellement tolérés en milieu urbain,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sport,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les lotissements correspondant aux occupations et utilisations des sols autorisés dans la zone.

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

- 2.1. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, piscines, bassins d'agrément), à raison d'une seule construction à usage d'habitation par terrain.
- 2.2. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque pour les personnes et les biens.
- 2.3. les constructions à usage agricole, s'il s'agit d'une extension mesurée d'une construction existante.
- 2.4. les travaux d'aménagement ou de reconstruction sur place des constructions à usage d'habitation existantes détruites après sinistre, à condition :
 - qu'ils soient réalisés dans les volumes existants, dans ce cas les articles UD5, UD6, UD7 UD8 et UD14 ne s'appliquent pas ;
 - que la capacité des équipements existants (voies et réseaux) permette la desserte de ces habitations.
- 2.5. dans le secteur inondable classé UD_i sur le document graphique, secteur correspondant au risque engendré par les débordements de la Touloubre, sous la conditions qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets et respectent les prescriptions ci-après, sont admis :
 - les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
 - les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
 - les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
 - les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,

- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes sont autorisées s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m².

Les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- a) **Niveau de planchers** : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.
- b) **Remblais** : Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- c) **Opérations d'ensembles nouvelles** : Les dossiers de demande d'autorisation des opérations telles que Z.A.C., lotissements, permis groupés, établissements recevant du public, doivent comporter une analyse hydraulique du projet et une étude de vulnérabilité destinée à apprécier les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens.
- d) **Implantation de constructions** : Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- e) **Stationnement** : L'aménagement d'aires de stationnement de plein air ou de constructions à usage de garages situées au-dessus du terrain naturel est interdit.
- f) **L'emprise de la construction** sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sols non mentionnées à l'article UD1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques géométriques des voies publiques ou privées des opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

Emprise :	6 mètres au minimum
Chaussée :	4,5 mètres au minimum
Trottoir(s) :	1,5 mètre au minimum (1 trottoir obligatoire)

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- **Eaux usées** : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, compte tenu de leurs caractéristiques. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définissent les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Autres réseaux : Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1500 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.O.S.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul spéciales indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indications, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 572,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe du Vallat de Bouley, et à 15 mètres au moins de l'axe de la Touloubre. A l'égard des autres canaux et notamment des canaux d'irrigation, les dispositions de l'article 8 du titre 1 (Dispositions générales) devront être prises en compte.

Ces règles sont sans objet en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

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

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant,
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 mètres au faîtage et une longueur sur la limite séparative n'excédant pas 12 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis, qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, du sol naturel à l'éégout de la couverture, est limitée à 7,5 mètres. Elle pourra être augmentée dans le cas d'une mise hors d'eau du bâtiment par construction d'un vide sanitaire.

Cette limite dans les mêmes conditions est portée à 9 mètres pour les constructions publiques.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. **Par leur aspect extérieur**, les constructions et autres occupations du sol 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.

2. **Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Sous réserve des dispositions particulières prévues pour le secteur UDi, seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,6 mètres.

Toutefois, en limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante ; dans ce cas, la hauteur visible est limitée à 1,5 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations sportives.

3. **Remblais** : Les remblais nécessaires aux constructions doivent être végétalisés et s'intégrer correctement dans le site.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement :
 - . établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
 - . établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe,
 - . en outre, il est exigé 15m² de surface de stationnement par classe pour les deux roues,
 - . établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes,
- pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc.: 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui vaut pour les activités auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Pour les constructions à usage d'habitation, la moitié au moins des aires de stationnement seront couvertes. La couverture peut être constituée d'une treille.

UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf nécessité impérieuse; En ce cas, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui le rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur taille et entretien régulier est autorisé. Le renouvellement des individus malades est possible, chaque arbre malade déposé doit être remplacé par un individu dont la hauteur à la plantation doit être au minimum de 3 mètres.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage de service : le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.

Pour les autres constructions : le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,12**.

Dans le secteur UDa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30**.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier et pour les équipements d'infrastructures,

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas autorisé de dépassement du C.O.S.