

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Z O N E
U D

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs urbains où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone d'habitat composée essentiellement d'habitat individuel.

On distingue trois secteurs, UDa, UDb et UDc qui se différencient par la densité des tissus urbains sur le village comme sur le hameau de Périès.

Sur PERIES, la constructibilité des secteurs UDb et UDc ne pourra être autorisée que lorsque les conditions sanitaires d'alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées seront remplies.

Le secteur est concerné par :

- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609
- une servitude PT3
- des servitudes AC1
- une servitude EL6 au niveau de Périès
- une servitude INT1 autour du cimetière
- des servitudes A2
- la zone inondable de façon marginale
- une zone de précaution et de danger
- un périmètre SIC au niveau de Périès
- une zone non aedificandi autour de la bergerie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.
- . les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- . les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . les casses automobiles
- . les installations de stockage et de traitement des déchets
- . les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- . les commerces, services, bureaux (profession libérale) et activités
 - non soumises à la la législation pour la protection de l'environnement.
- . les aménagements ou extensions modérées
 - nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- . les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées
 - sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, 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, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.
- . Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur
 - sous réserve des préconisations de l'article UD6 et UD7
- . les affouillements et les exhaussements des sols
 - sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- . les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...)
 - à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de voiries protégées désignées sur les plans.

Interdiction de l'accès direct :

Dans le présent PLU, la voie suivante est concernée :

Route départementale 609 entre la limite Est et Ouest de la commune (voir plan de zonage).

Cas particulier :

La construction de bâtiment nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteurs Uda et UDb :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

En secteur UDc :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Zones UDa et UDb :

Non réglementé

En zone UDc :

Les constructions doivent se raccorder au dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la législation en vigueur et en fonction du caractère des terrains.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi-enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : implantation

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance de 1 mètre minimum côté limite sur voie.

Abris : implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal. Ils seront implantés soit à l'alignement de la clôture soit à 3 m.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le recul minimal est de 3 m par corps de bâtiment par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet permet de recréer une perspective urbaine par une implantation à l'alignement des voies ;
- soit lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- soit lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi situé entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Cas particulier :

- RD609 : recul des bâtiments à usage d'habitation à 35 m de l'axe.
- RD609 : application de l'Amendement "DUPONT" dans les secteurs concernés.

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

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi enterrées, voire entièrement enfouies.

Dans le cas où elles seraient semi enterrées, voire entièrement enfouies, elles sont instruites en matière d'implantation, comme les piscines traditionnelles.

Piscines : implantation

PISCINE HORS SOL

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est inférieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 0.50m côté limite séparative.

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est supérieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 1m côté limite séparative.

PISCINE TRADITIONNELLE ET PISCINE HORS SOL ENTERREE OU SEMI-ENTERREE

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mise en œuvre.

Abris : nature

On distingue les abris démontables (généralement en bois ou en métal) et les abris en dur (pierre, maçonnerie, etc...).

Les abris démontables sont autorisés jusqu'à une superficie de 20 m². Au-delà, il devra s'agir d'une construction traditionnelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La surface totale des annexes démontables sur une même parcelle ne peut excéder 20 m².
Quelle que soit sa nature, la hauteur de l'abri, n'excédera pas 3.50m.

Abris : implantation

L'implantation d'abri démontable est autorisée sans retrait en limite séparative, à condition que la récupération des eaux pluviales se fasse sur la parcelle du pétitionnaire.
Les abris en dur suivront obligatoirement la réglementation des constructions.

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur maximale est donnée à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur maximale des constructions est de :
R + 1 (2 niveaux) et 7,00 à l'égout

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres

RATIO

En application des dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Ainsi, doivent être aménagés pour tout bâtiment neuf ou réaménagement de bâtiment existant :

- **Pour les commerces, bureaux et services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Dans les opérations d'ensemble, 30 % de la superficie de l'opération doivent être réservés en espaces publics destinés aux piétons et aux pratiques urbaines.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est de :

En zone UDa : 0,60

En zone UDb : 0,50

En zone UDC : 0,30.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.