ZONE UD
Vocation générale de la zone : Agglomération souvent discontinue constructions pavillonnaires

La zone UD est une zone urbanisée, extension des centre-villes, affectée principalement à l'habitation sous forme de constructions individuelles. La densité des secteurs varie en fonction de la typologie et de l'époque des constructions. Elle admet des établissements de services et d'équipement qui sont le complément naturel des zones d'habitation.

La zone UD comprend des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque on distingue :

- Les secteurs ia : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.

- Les secteurs ib : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

La zone UD comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- UD 1 Sous village historique.

- UD 2
La Cardeline , Citée Haute en Provence,
Les Pinchinades,
La Billonne, Pas de La Mue, La Renardière, La Marthe,
Versailles , Le Colonel,
Montee du Château, Les Barnouins,
Le Grand Verger, Le Repos,
Jas de Rhodes,
Val du Soleil, Le sous-bois,
Le Petit Péage.

UD 3
Saint Georges, Moulin du Diable La Gavotte,
Les Garrigues, les Aureilles,Les Bouroumettes, La Morandière, Les Cadeneaux, Les Romarins,
Les Giraudets, Bellepeire, La Voilerie, Village de Plan de Campagne
Sud et Ouest Village, Rives de la 113,
Le Croy, Les Pinchinades,,
Pallières,

UD4 Plan des Pennes, Le Brusq.

UD 5 Bellepeire secteur dense.

UD 6 Bellepeire secteur à hauteur limitée.

UD Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat de plus de 400 m² de Surface de plancher.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt de plus de 400 m² de Surface de plancher.
- Les constructions destinées au commerce de plus de 400 m² de Surface de plancher,
- Les constructions destinées aux bureaux de plus de 400 m² de Surface de plancher,

- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles voitures, et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,

- Les aménagements des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des golfs,

- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique y compris les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées au gardiennage des animaux.

UD Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.

- -L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

UD Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

UD Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE
Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

En UD 4 uniquement pour l'extension des constructions existantes uniquement, s'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées pour les seules eaux usées domestiques ou assimilées, avec un dispositif d'épuration agréé, et en rapport avec l'aptitude des sols à l'assainissement.

L'étude d'aptitude à l'assainissement des sols des quartiers non desservis, est ci-après jointe en annexe.

Le raccordement futur au réseau public est obligatoire dès la mise en place du réseau public.

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.
Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.
Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

ELECTRICITE TELEPHONE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

UD Article 5 : superficie minimale des terrains

Lorsque les terrains ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement.

Pour être constructible, le terrain d'assise d'un projet doit répondre en termes de surface et de forme aux conditions requises pour l'assainissement autonome.

Lorsque les terrains sont raccordés au réseau public d'assainissement.

Non réglementé-

UD Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
8 mètres de l'axe des voies publiques.

Néanmoins, les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande de recul des 4 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et dans la bande recul de 8 mètres de l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- Pour les garages, en raison d'impossibilité technique (topographiques...) importante ou pour tenir compte des constructions existantes.

- Pour les surélévations ou extensions de constructions existantes, dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.

- Pour les murs de clôture lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et du mur de clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics qui peuvent être implantés à l'alignement de la voie ou en retrait et pour lesquels aucun recul minimum n'est imposé.

En UD 1 UD2 UD 4
Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

UD Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UD 1 UD2 UD 4

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Néanmoins les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

En UD 3, UD 5 et UD6

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à une construction mitoyenne.

- Lorsque dans la bande des 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur maximale.

- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et de la clôture ne dépasse pas 3, 00 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Néanmoins, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Equipements d'intérêt collectif et les services publics

Par dérogations aux dispositions ci-dessus, dans toutes zones UD, les équipements d'intérêts collectifs et les services publics peuvent être implantes en limite et lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite aucun recul minimum n'est imposé.

UD Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Equipements d'intérêt collectif et services publics
Non règlementé.

Autres destinations
Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Néanmoins, nonobstant les dispositions précédentes, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

UD Article 9 : Emprise au sol

En UD 1 et UD 2

Equipements d'intérêt collectif et services publics
Non règlementé.

Autres destinations
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

En UD 3 UD5 et UD6

Equipements d'intérêt collectif et services publics
Non règlementé

Constructions destinées à l'habitation
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

Autres destinations
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

En UD4

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder de la surface du terrain.

De plus, En UD 1, UD2, UD 4
Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

UD Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

En UD 1 UD 2, UD 3 et UD 4

Equipements d'intérêt collectif et services publics
12 mètres de hauteur maximale.

Autres destinations :
9, 00 mètres de hauteur maximale.

et
7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En UD 5 : 12 mètres de hauteur maximale
et
9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

En UD 6 : 5, 00 mètres de hauteur maximale

UD Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Façades :
Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.
Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Toiture :
Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25 % et 35 % ou en toits terrasses.
Les toitures terrasses sont de type toitures-terrasses avec acrotère ou toitures végétalisées, ou terrasses accessibles depuis un niveau habité. Leur couleur doit s'harmoniser avec le bâti existant et le milieu environnant.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une bonne intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :
- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel
Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement
Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre.
De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres.

Electricité et télécommunication
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UD Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.
Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Constructions destinées à l'habitat :
Une place de stationnement par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher avec un minimum de 1, 5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.
Ce quota intègre les places visiteurs.

Toute opération de plus de 5 logements doit comporter des places visiteurs qui doivent être judicieusement réparties

Néanmoins la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :1 place pour 30 m2 de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.

Constructions destinées à l'artisanat, au commerce :
1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher, et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions destinées à la restauration
1 place de stationnement par tranche entamée par 20 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² entamée de surface de plancher

Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.

Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.

Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 150 m² m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Une étude spécifique peut être exigée en accompagnement du projet envisagé en fonction de la capacité d'accueil de la construction, de la fréquentation qui sera induite ou de la destination de la construction

En cas d'extension de constructions existantes sans changement de destination, les dispositions ci-dessus concernant le stationnement ne s'appliquent qu'aux logements, surfaces de plancher, chambres d'hébergement hôtelier nouvellement créés.

UD Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.
Les espaces verts doivent représenter un minimum de 20 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

UD Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.