

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone située est principalement réservée à l'implantation d'activités artisanales et aux logements qui y sont liés. Les maisons de retraite, foyers de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général pourront y être autorisés.

La zone UD comporte deux secteurs : le secteur UDa affecté principalement aux activités de la Cave Coopérative Agricole, le secteur UDb affecté aux activités indispensables à l'équilibre économique de la commune et qui ne trouvent pas de place dans les secteurs d'habitation.

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations autorisées ci-dessous aux alinéas c, d, e, f, g et h, limitées à un logement par unité d'activité. Ce logement doit être intégré ou adossé au bâtiment d'activité. La surface du logement ne peut excéder la surface réservée à l'activité, ni dépasser 180m² SHON
- b) Les constructions à usage de maison de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général
- c) L'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes en vue d'accroître leur confort et leur solidité.
- d) Les constructions à usage artisanal et commercial
- e) Les constructions à usage de bureaux et services
- f) Les constructions à usage industriel
- g) Les entrepôts commerciaux et agricoles
- h) Les lotissements industriels
- i) La création, l'extension et la transformation des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur et à condition de prendre toutes dispositions pour limiter les nuisances et les risques d'incendie.
Toutefois, ces activités doivent se tenir à une distance de 50 mètres de la limite de la zone NB voisin ou e tout secteur d'habitation.
- j) Les aires permanentes de stationnement, ouvertes au public

- k) Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au fonctionnement des services publics.
- l) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)

Est également autorisée sous conditions :

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination, et sans augmentation du nombre de logements dans le cas d'habitations reconnues.

L'extension ne doit pas excéder 50% de la surface hors œuvre nette existante, sans pour autant dépasser 180 m² de SHON (existant + extension).

ARTICLE UD2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création de constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UD1
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UD1
3. Le stationnement des caravanes
4. Le camping hors terrain aménagé.
5. Les terrains aménagés de camping et de caravaning permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
7. Les carrières
8. Les abris à caractère précaire, qu'elles qu'en soient la nature et la destination.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

En ce qui concerne la RD98, les RD 58, RD554, RD29, RD276, RD76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès (automobile) à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par unité foncière (faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols) soit un accès à la voirie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 8 mètres. Les voies privées existantes peuvent avoir une largeur inférieure, avec un minimum de passage libre de 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction au nu de la façade doit respecter un recul minimum de :
 - 5 mètres de l'alignement de toute voie publique ou privée
 - 6 mètres pour les garages

Par rapport aux RD 29-58-554-276 et 76 et à la voie de Villeneuve de contournement de la Crau Ouest/Nord Est :

- 15 mètres de l'axe des routes pour toute construction
2. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies.
 3. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une exigence légale.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
2. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives
3. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement sont autorisées :
 - a) La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
 - b) La construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.
 - c) Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle sorte que la distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche d'un autre

bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale..
3. Pour les piscines et les locaux techniques, il n'est prévu de distance minimale.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60%. Dans le cas d'une maison de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général, l'emprise au sol est sans objet.

Une emprise différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'emprise de bâtis existants justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m mètres à l'égout du toit, et 12m dans le secteur UDa.
2. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
 - a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés
 - b) Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 9 mètres
 - c) Dans le secteur UDa, cette hauteur peut être portée à 15 mètres. La surface hors œuvre nette de ce niveau supplémentaire ne doit pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol du bâtiment.
 - d) Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et aux vestiges ou sites archéologiques.

2. Dispositions particulières

a) Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

b) Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toiture terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur plan architectural et à habiller ou à capoter.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

c) Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandées par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

d) Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions.

Les murs de soutènement avant travaux rendus nécessaires par la configuration du terrain devront être construits dans les règles de l'art.

e) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 VL pour 25m² de surface de vente
- Pour les locaux à usage industriel et artisanal : 1VL pour 100 m² de SHOB
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général : 1VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires au personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 20 m² de construction.

Des alignements d'arbres de haute tige seront réalisés le long des voies publiques avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillage persistant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 et 0,90 pour le secteur UDa. Dans le cas de création d'une maison de retraite, d'un foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.
2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable
 - a. aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
 - b. Dans le cas de reconstruction à l'identique pour tenir compte du COS des bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé