

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces urbains d'habitat individuel de Bessan. Le tissu urbain y est globalement peu dense.

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques commerces et artisans ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

SECTEURS

Elle comprend les quartiers péricentraux du village au Nord (boulevard de la Fraternité prolongé, rue des Mimosas), au Sud (chemin de la Monadière) et à l'Est (Tiraquiouls) caractérisés par un bâti en ordre discontinu ou semi-continu (plus rarement) et des implantations situées parfois en limite séparative ainsi que les extensions urbaines récentes (chemin de Montblanc, chemin des Ânes, le Castel) sous forme d'habitat pavillonnaire peu dense en ordre discontinu.

Elle comprend un sous-secteur UDa correspondant au hameau de Fonmajou non incluse dans le zonage d'assainissement collectif. Pour cette raison, une taille minimale de parcelle a été fixée.

OBJECTIFS

- préserver le caractère résidentiel des quartiers
- permettre la création d'espaces et d'équipements publics
- améliorer les conditions de circulation et les liaisons avec les équipements du centre-village
- conforter la centralité de certains quartiers
- valoriser les capacités résiduelles et favoriser le renouvellement urbain
- encourager la mixité des fonctions urbaines et de l'habitat

CONTRAINTES

La zone UD est concernée par le risque inondation (zone BU du PPRI approuvé le 5 septembre 2000).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS INTERDITES

En UD

Sont interdits :

- les terrains de stationnement de caravanes.
- les nouvelles constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières (hors projet dans construction existante)
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- 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
- l'ouverture et l'exploitation de 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
- les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...
- les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;

En UDa :

Sont interdits :

- les commerces
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les nouvelles constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- 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
- l'ouverture et l'exploitation de 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
- les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...
- les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;

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

De manière générale, la zone UD admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les opérations générant la création de 12 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux qui seront identifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions à usage d'artisanat à condition de respecter les trois conditions suivantes:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS jointes en annexe du règlement.

ACCES

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

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

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

VOIRIE

Les voies en impasse créés après l'approbation du PLU doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS.

CHEMINEMENTS DOUX (PIETON-CYCLISTES)

Ils seront privilégiés et adaptés au schéma de fonctionnement de la zone.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

En UDa,

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

En tout autre secteur

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les effluents liés à des activités industrielles doivent faire l'objet d'un pré-traitement.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de opération d'ensemble ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ORDURES MENAGERES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

En UDa,

L'implantation des constructions générant des eaux usées et la configuration des terrains doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre, sous réserve de l'avis des autorités compétentes, l'implantation des dispositifs d'assainissement autonome réglementaires correspondant.

La superficie minimale des parcelles est fixée à 1000 m² par logement.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,

- Soit lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- Soit lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

Tout ouvrage ou toute construction soumis à autorisation d'urbanisme est interdit dans la marge de recul. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques doit être inscrit dans un plan coupé dont les deux côtés angulaires font au moins 3 mètres de longueur si les voies sont communales et 5 mètres si l'une des deux voies est départementale.

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Des règles spécifiques pourront être autorisées pour :

- les équipements publics
- les logements sociaux réalisés par un opérateur agréé
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

Cas des piscines :

Les bassins devront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement. Ce recul sera aménagé en plage.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autres des ruisseaux et des fossés mères.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Soit lorsque la hauteur totale de la partie de la construction adossée à la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur mesurées le long de ladite limite séparative,
- Soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Soit lorsque le projet s'intègre dans une opération à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération,

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

De plus, des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- les équipements publics
- les logements sociaux réalisés par un opérateur agréé
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

Cas des piscines :

Les bassins devront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au tiers de la somme des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ; de même, cette règle n'est pas applicable aux piscines.

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- les équipements publics
- les logements sociaux réalisés par un opérateur agréé
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR TOTALE

La hauteur est donnée au faîtage. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

En cas de toit terrasse, la hauteur totale du bâtiment comprend l'acrotère.

La hauteur des constructions est fixée à **8.5 mètres maximum. (R+1).**

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clochers d'églises, les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques de service public (et notamment le projet des écoles) lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire (...) sous réserve du respect des dispositions de l'article suivant.

De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Toutefois, des règles spécifiques pourront également être pour :

- les équipements publics
- les logements sociaux réalisés par un opérateur agréé
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas de toiture en pente, les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 20 %.

FAÇADES

Les façades seront traitées simplement et avec soin, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel. Les murs doivent être enduits et se conformer à l'aspect extérieur des façades des bâtiments existants.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

En cas de constructions nouvelles, de création de logements dans l'existant et pour les activités quand il y a une création de nouvelles surfaces, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement
- Pour les constructions à usage de bureau ou de services : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de la surface destinée à cet usage
- Pour les constructions créant des surfaces, à partir de 100 m² à usage de commerce ou d'artisanat : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente (pour les commerces) ou de surface d'activité créée (pour les constructions à usage d'artisanat)
- Pour les restaurants: une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de salle de restaurant et de terrasse de restaurant
- Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : une place de stationnement par unité d'hébergement

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.

Dans les opérations d'ensemble, soumises à permis d'aménager, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres communs ou privés (surface non imperméabilisée de type terre, jardin potager ou d'agrément, pelouse...).

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En UD

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0.6.

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- les équipements publics,
- les logements sociaux réalisés par un opérateur agréé,
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif,

En UDa

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0.5.