

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à la zone résidentielle de faible densité développée principalement sous forme d'habitat individuel

Elle comprend :

- un secteur UDa à Quercio qui pourra accueillir des commerces afin de créer un petit pôle au nord de la plaine.
- un secteur UDd réservé aux constructions à vocation sportive.
- un secteur UDi, soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document,
- un secteur UDe, soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Incendie de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document.

Les secteurs d'entrée de ville et Uda font l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation et comporte un plan de masse définissant les principes d'urbanisation de l'espace.

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial, à usage commercial et à usage agricole.
- En secteur UD d'entrée de ville et en secteur UDa, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions -dont les documents graphiques- des OAP .
- En secteur UDa, les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole.
- En secteur UDd, toute construction non liées à une activité sportive, les constructions à usage d'hébergements et de restauration non liées à une activité sportive, si les secteurs ne sont pas soumis à condition particulière comme repris dans l'article UD2
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et caravanages.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Les mobil-homes et caravanes isolées (sur roues ou posées au sol), les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les carrières.

ARTICLE UD 2 OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Prise en compte des risques d'inondation :

Dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de prévention de Risques d'Inondation UDi, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicables du P.P.R.I.

Prise en compte des risques d'incendie de forêts :

Les secteurs Udf de piémont relèvent pour partie de la réglementation des zones de risque sévère (B0) pour laquelle la constructibilité est soumise à la réalisation d'un ouvrage de protection collectif

Parties des secteurs UD relèvent du risque modéré (B1) du PPRIF, pour laquelle la constructibilité est soumise au respect des prescriptions communes.

Prise en compte des nuisances sonores :

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à conditions de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Poretta, les constructions respecteront les dispositions du PEB en vigueur.

ARTICLE UD 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6,00 mètres.
- Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les constructions situées dans les secteurs de Carrorotto mettront en place un traitement individuel d'eaux usées en respectant les recommandations du Plan de Zonage d'Assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Lorsqu'un ensemble de plus de 5 constructions sera édifié en piémont (San'Ornello-Rasignani- San Martino) il sera fait obligation de prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales.

Tous les réseaux d'eau potable et d'eaux usées doivent être réalisés en souterrain, ou encastrés.

4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UD 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur d'entrée de ville et en secteur UDa, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4 mètres.

En bordure des routes départementales, cette distance sera de 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

En bordure de la route nationale, et le long de la voie de contournement, et sauf marge de recul portée sur le document graphique (application de l'article L 111-1-4), les constructions devront être situées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 45 mètres.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur d'entrée de ville et en secteur UDa, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du tout au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, sont admis en limite de parcelles :

Toutefois, sont admis en limite de parcelles :

- les constructions jointives,
- les constructions à usage de garage et dont la hauteur n'excède pas 3,20mètres sur la limite parcellaire,

- les piscines,
- les constructions ou aménagement des bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques d'infrastructure.

Toute construction devra respecter un retrait de 15,00 mètres par rapport aux cours d'eau.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé) du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 8 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera de 40%. Elle sera portée à 50% pour les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les logements sociaux.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement), et pour les équipements d'infrastructures.

En secteur d'entrée de ville, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

ARTICLE UD 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol, à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 7,00 mètres.

En secteur Uda, cette hauteur pourra être portée à 9,00 mètres sur au plus 30% de l'emprise au sol des constructions si ces constructions accueillent des commerces en rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions affectées à des équipements scolaires d'enseignement, de formation, à des équipements sportifs, et d'une manière générale aux équipements publics, pourra être portée à 15,00 mètres.

ARTICLE UD 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère, ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrés dans le plan de toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture, sans couvrir plus de 30% du plan de toiture. Si la couverture est constituée d'une toiture terrasse, le relevé d'acrotère devra présenter une hauteur d'au moins 0,70m de haut du plancher de toiture.

ARTICLE UD 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En secteur d'entrée de ville et en secteur UDa, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, sur le terrain supportant les constructions et installations, le stationnement des véhicules, y compris les « deux-roues »,

Pour application de cet article, la définition de la surface de plancher pour les véhicules est celle donnée par l'article R112-2 du Code de l'urbanisme, la superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Construction à usage d'habitation :

Une place et demi par logement.

3 places de stationnement pour les deux roues par tranche de 10 logements.

Construction à usage de bureaux ou de services :

Une place de stationnement voiture pour 20m² de surface de plancher ;

Une place de stationnement pour deux roues pour 100m² de surface de plancher.

Construction à usage de commerce:

3 places si la surface de plancher est inférieure à 100m².

3 places par 100m² de surface de plancher, si la surface de plancher est supérieure à 100m².

Une place de stationnement pour deux roues pour 100m² de surface de plancher.

Construction à usage d'hôtel ou restaurant :

1 place de stationnement :

➤ Par chambre d'hôtel

➤ Pour 5 m² de plancher de salle de restaurant.

Une place de stationnement pour deux roues pour 100m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UD 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En secteur d'entrée de ville et en secteur UDa, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Toute opération de construction destinée à accueillir au moins dix logements devra comporter des espaces communs destinés aux jeux et aux loisirs, d'une surface correspondant aux besoins de l'opération.
Les aires de stationnement seront plantées.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés.
Les haies de limite de parcelle seront conservées.
Les plantations seront constituées d'essences locales.
Les plantes envahissantes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130 - 1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UD 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé