

### DISPOSITIONS GENERALES :

**Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

**Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone** : une autorisation d'occupation du sol peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions de ces dites règles.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure** : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant l'extension immédiate du centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont édifiées en ordre semi-continu ou discontinu d'une densité moyenne.

La zone UB comprend deux secteurs :

- le secteur 1UB est situé au sud du centre ancien entre la rue du Parc et la rue de la Méditerranée. Il s'agit d'un secteur de faubourg à densifier tout en préservant les coeurs d'îlots ou les arrières de parcelles.

- le secteur 2UB correspond à un tissu urbain au nord du centre ancien et le long de l'avenue de Restinclières. Ce tissu de densité plus faible que celui du secteur 1UB peut être densifier en raison de la localisation et de la superficie des parcelles concernées.

Cette zone est concernée pour partie par les périmètres de protection éloignée des forages du Bérange Nord et Sud, Fontmagne Nord et Sud et Garrigues Basses F1

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel soumis ou non au régime des installations classées ;
- Les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les stationnements isolés de caravanes.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

- Les opérations représentant une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 2000m<sup>2</sup> à la condition d'affecter 25 % des logements réalisés au logement locatif social.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

- Les installations classées à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

**a) Pour être constructible**, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

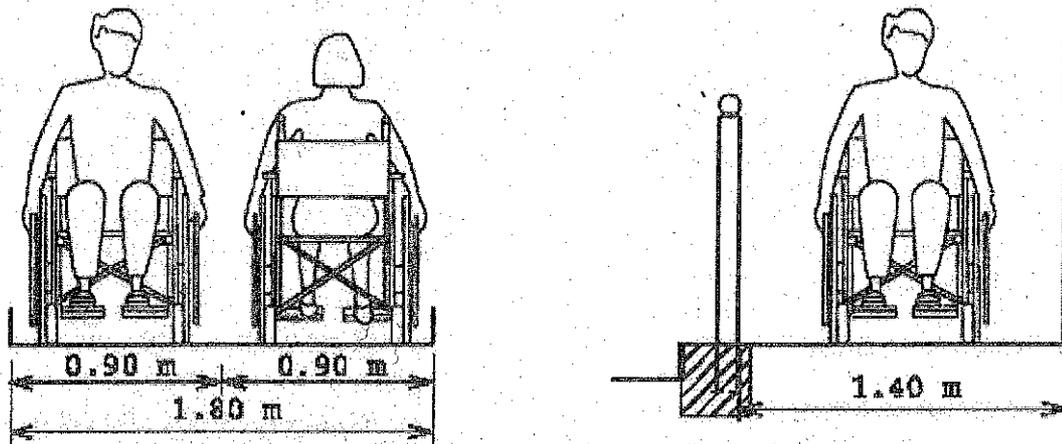
**b) Accès :** En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**c) Création de voie :** Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

Exemple de cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:



### *L'espace utile de cheminement*

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. À ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbains seront privilégiés
- elles ne desservent pas plus de 10 logements, leur linéaire est inférieur ou égal à 50 mètres et la partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Eau :** Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents non domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Beaulieu

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement auxquelles il conviendra de se reporter.

### **4.3 - Eaux pluviales :**

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance décennale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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 et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services de la commune et de la Métropole.

Pour les parcelles supérieures à 1000m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention conforme à la réglementation en vigueur.

À ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m<sup>2</sup>)

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

#### 4.4 - Autres réseaux :

D'une manière générale, toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis de la manière suivante :

- Le déplacement pour l'amélioration des parcours des lignes fixées en façades ainsi que la suppression des consoles de support sont préconisés.
- Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront en être faites à ces organismes.
- Le développement des câbles de lignes nouvelles de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunication devra s'effectuer de façon souterraine ou en torsadé. L'installation devra être la plus discrète possible, notamment en plaquant les lignes nouvelles contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux etc ... et verticalement en limites mitoyennes.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

#### Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

**Déchets :** Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du mars 2014.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au nu des façades au-dessus du sol fini après travaux.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

### **6.1- Pour le secteur 1UB**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant une distance minimum de 3 mètres.

Néanmoins, lorsque :

- le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
  - le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- les projets et/ou implantations doivent respecter un recul maximal de 3 mètres.

### **6.2- Pour le secteur 2UB**

Les projets et/ou implantations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres et un recul maximal de 7 mètres.

### **6.3- Dans l'ensemble de la zone**

Des projets et/ou implantations différentes sont autorisés lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait.

Les piscines pourront être implantées différemment de la règle valant pour le secteur considéré en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Dans le cadre de ce traitement, la limite avec le domaine public doit être marquée physiquement en cohérence avec le parti général de la construction. Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Pour le secteur 1UB**

**Pour les parcelles situées dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :**

Les constructions doivent être édifiées sur, **au moins**, une limite séparative latérale afin de privilégier le caractère dominant des semi-continuités bâties et/ou des implantations par le pignon.

La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de l'édification en limite latérale.

Lorsque le projet de construction s'attache à la réalisation concomitante de plusieurs bâtiments distincts sur une même parcelle et/ou unité foncière, un bâtiment au moins devra être édifié sur une limite latérale afin de privilégier le caractère dominant des semi-continuités bâties.

Sur l'autre limite latérale, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou bien elles devront respecter un recul minimal de 4 mètres depuis la limite séparative.

**Pour les parcelles situées au-delà de la bande de constructibilité principale de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :**

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 4 mètres.

Néanmoins, une implantation en limite séparative est autorisée si :

- la construction ne dépasse pas 4 mètres de haut et 10 mètres de long ;
- si le projet de construction est voisin d'une construction existante contiguë à la limite séparative et de volumétrie comparable avec la construction projetée ;
- la construction constitue une extension d'un bâtiment existant implanté en limite séparative, à condition que l'ensemble ne dépasse pas 25 mètres de long.

En cas de recul des limites séparatives, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

### **7.2. Dans le secteur 2UB**

**Pour les parcelles situées dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

Néanmoins, les constructions **peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale, au plus.**

**Pour les parcelles situées au delà de la bande de constructibilité principale de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :**

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 4 mètres.

Néanmoins, une implantation en limite séparative est autorisée :

- si la construction ne dépasse pas 4 mètres de haut et 10 mètres de long ;
- si le projet de construction est voisin d'une construction existante contiguë à la limite séparative et de volumétrie comparable avec la construction projetée ;
- la construction constitue une extension d'un bâtiment existant implanté en limite séparative, à condition que l'ensemble ne dépasse pas 25 mètres de long ;
- lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés.

### 7.3. Dans l'ensemble de la zone

Des projets et/ou implantations différentes sont autorisés lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement de services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement du point le plus élevé du local technique (machinerie) au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L > H/3$ )

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 4 m.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans l'ensemble des secteurs UB

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement de services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

#### 9.1 - Dans le secteur 1UB

En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement (bande de constructibilité principale), l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 70% de la superficie du terrain.

Au-delà de la profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement (bande de constructibilité secondaire), l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain.

## 9.2 – Dans le secteur 2UB

**En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement**, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas :

- 60% de la superficie du terrain, si la construction est implantée au moins sur une limite séparative latérale ;
- 50% de la superficie du terrain, si la construction est en retrait des deux limites séparatives.

**Au-delà de la profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement** (bande de constructibilité secondaire), l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### Hauteur maximale :

Pour l'ensemble des secteurs UB, la hauteur maximale est fixée à :

- 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2) dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres ;
- 8,50 m au-delà de cette bande de constructibilité principale de 20 mètres.

### Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publics qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...)

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

### 1. Toitures

- Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieillies ou anciennes.
- Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

À ce titre, seront notamment admis :

- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin et traité mat.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture notamment les panneaux photovoltaïques, chauffe-eaux solaires, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## 2. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

### a) Composition architecturale

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Lorsque celle-ci possède plus d'un percement par étage, ceux-ci sont alors organisés par travées. La taille des baies en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage.

Dans le cas où la nouvelle construction possède une longueur de façade supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

### b) Ravalement

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique : moulures, modénatures - profils de moulures - certaines ferronneries... Les éléments modernes défigurant la façade tels que nouveaux percements, balcons, grilles métalliques devront être ôtés ou intégrés suivant le cas.

Les éléments en pierre sculptée tels que corniches, consoles de balcon, clefs d'arcatures, encadrements de portes et de fenêtres seront nettoyés, les parties détériorées étant restaurées ou remplacées. Dans le cas d'un simple effritement superficiel, la modénature pourra être restaurée à l'aide d'un mortier de pierre reconstituée. Si la détérioration est plus importante (supérieure à 3 cm), on procédera soit au remplacement de l'élément de modénature par une pierre aux caractéristiques identiques qui sera retaillée, soit à l'incrustation d'un élément massif en pierre également de même caractéristique d'au moins 7 cm d'épaisseur.

Le procédé de nettoyage de la pierre soit pour la modénature, soit pour les façades en pierre de taille devra assurer la préservation du calcin, qui constitue la couche protectrice de la pierre.

La reprise au ciment CPJ des modénatures est interdite. La création de nouvelles modénatures faussement anciennes telles que arches, fenêtres en plein cintre, balustres, est également interdite.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Les couleurs d'enduit seront naturelles dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

Pour toutes nouvelles constructions, l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite.

Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez-de-jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

## 3. Matériaux

Dans l'ensemble de la zone : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

#### 4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Dans l'ensemble des secteurs UB : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie). A l'exception des murs bahut surmontés de grilles en ferronnerie simple dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,40 mètres avec un rapport de 1/3 pour le mur et 2/3 pour les grilles en ferronnerie.

Elles seront :

- Soit constituées d'un grillage à claire-voie (1,60 m maximum). Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local ;
  - Soit réalisées en maçonnerie. Dans ce cas, le mur ne devra pas dépasser 1,20 mètres et il sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes ;
  - Soit constituées d'un mur bahut de 0,80 m. de hauteur, surmonté d'un grillage à claire-voie d'une hauteur de 0,80 mètres maximum, ou de grilles en ferronneries très simples d'une hauteur de 1,60 mètres maximum.
- Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois, pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture est obligatoire sauf impossibilité technique.

#### Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques ou d'intérêt public qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

### ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

#### 12.1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Pour les constructions nécessitant deux places de stationnement, il sera privilégié le principe de réalisation de la deuxième place de façon non close et directement accessible depuis la voirie.

Il est exigé :

#### 12.2. Pour les véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation, o Au moins 1 place par logement de moins de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

o Au moins 2 places par logement de 70 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.  
Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **Pour les constructions à usage hôtelier** : Au moins une place par chambre d'hôtel

- **Pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

- **Pour les constructions à usage de commerce** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente commencée.

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

Lorsque le projet intéresse le changement de destination de bâtiments existants sans création de surface de plancher, seuls les besoins nouveaux de stationnement sont pris en compte.

Pour une surface de plancher créée de moins de 100 m<sup>2</sup> et sans changement d'affectation ou création de logement, aucun emplacement de stationnement ne sera exigé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes supérieure à 30% de la surface de plancher existante, seuls les besoins nouveaux de stationnement, liés à la surface de plancher créée, sont pris en compte.

### 12.3 - Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

#### Pour tous les secteurs :

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une demi place supplémentaire par logement devra être prévue en dehors de l'unité foncière (parking visiteurs) Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Au-delà d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

À ce titre, au-delà d'une surface de 500m<sup>2</sup> toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

#### 12.4 - Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup>, la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> et d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Le nombre de places de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

- 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m<sup>2</sup> au minimum par logement de 3 pièces et au-delà
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales,
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m<sup>2</sup> au minimum par classe primaire, 10 m<sup>2</sup> au minimum par classe secondaire et technique et 7 m<sup>2</sup> au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

#### 12.5. Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **30% d'espaces libres** par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

**50% de ces espaces libres** doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- Coefficient 0.3 pour les terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle

### Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m<sup>3</sup> de terre végétale au pied de l'arbre). Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

Dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe). Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux). Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.