

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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 ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard 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 règle 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 à faible densité constituant les limites Nord et Sud du village récente du village. Elle comprend essentiellement des quartiers résidentiels d'habitat individuel ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public.

La zone UD comprend trois secteurs qui s'étendent :

- en limite Nord-ouest et Est du village pour le secteur 1UD, où les constructions s'intègrent aux boisements et les clôtures sont en pierre sèche.
- Le quartier du chemin des Vignes et de la rue de la Peranasse ainsi que la limite Ouest des constructions situées entre l'Avenue de Sussargues et l'Avenue de Saint Drezéry ; le quartier du Chemin du Renard et du chemin de la Font de la Bouna pour le secteur 2UD
- Le quartier de l'Horizon au sud-est du Renard et l'entrée Sud du village au contact du Renard, et l'îlot au Nord du village sont classés dans le secteur 3UD car non raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées où l'assainissement autonome est donc autorisé. On distingue 2 sous-secteurs, 3UD1 et 3UD2, pour lesquels les coefficients d'emprise au sol sont différents.

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.

Des risques géologiques (retrait gonflement des argiles) sont ponctuellement recensés dans la zone N : Aléa faible. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement.

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

ARTICLE UD 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 UD 2 suivant ;
- les constructions destinées au commerce non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 ;
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôt 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 UD 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 2000m² 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 150 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.
- Les constructions destinées au commerce de petite surface à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² 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 UD 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.

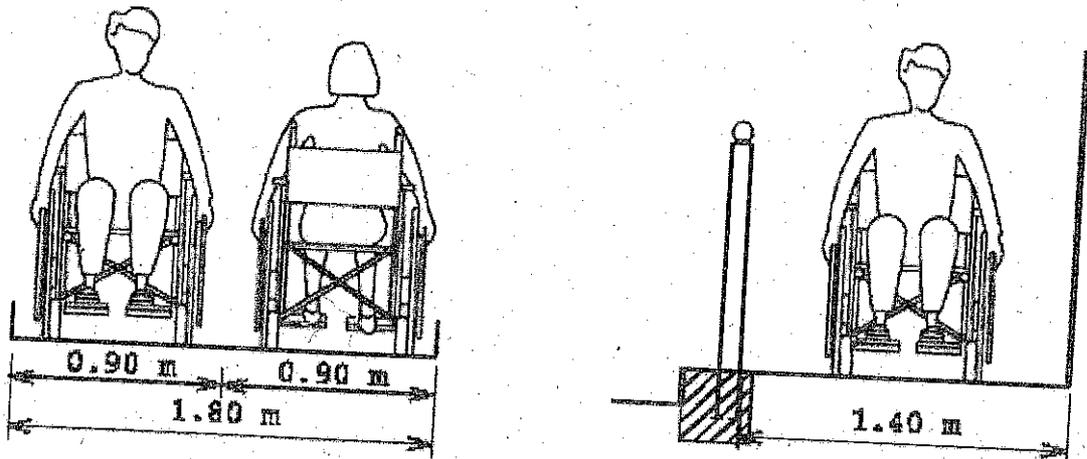
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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 piéton et/ou cyclable cohérent. À ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines 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 UD 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.

En 1UD et 2UD :

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.

En secteur 3UD (secteur d'assainissement non collectif) : le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en oeuvre pour tout projet neuf en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

L'installation doit réserver la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau.

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

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du schéma d'assainissement.

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 1000m² 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.

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

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

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 est 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 surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UD 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 24 mars 2014.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à **5 mètres**.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Il peut être exigé une implantation des **portails en recul de 5 mètres** par rapport à l'alignement. De même, les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de cinq mètres.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,50 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

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 UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour l'ensemble du secteur UD

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

Toutefois des projets et/ou implantations implantés sur la limite séparative peuvent être admis lorsqu'il s'agit de l'un des cas suivants :

- Édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et sous réserve que la construction n'excède pas 10 mètres sur la limite séparative.
- Construction adossée à un bâti de gabarit identique
- Dans le cadre de lotissements ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point 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.

Des implantations 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 UD 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 à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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.

Des implantations 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.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur 1UD

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 50% de la superficie.

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 25% de la superficie du terrain.

9.2 – Dans le secteur 2UD

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 **50%** 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.

9.3 – Dans le secteur 3UD

- Sous-secteur 3UD1 :

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 **50%** 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.

- Sous-secteur 3UD2 :

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas **10%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 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 de la zone UD, la hauteur maximale est fixée à **8,50 m** avec au plus 2 niveaux (R+1).

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 UD 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...)

Les règles édictées ci-après, ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet architectural contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.

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 canal ou similaire, de teintes claires, de préférence vieilles 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.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture notamment les panneaux photovoltaïques ou 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.

À ce titre, seront notamment admis s'ils sont en harmonie avec le paysage urbain environnant :

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin traité mat.

2. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une 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.

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

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'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

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.

4.1. Dans le secteur 1 UD : les clôtures en bordure du domaine public seront réalisées en **pierres sèches** dont la lecture de l'appareillage doit être régulière et uniforme. Ils ne pourront dépasser 2 m en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Sont autorisés :

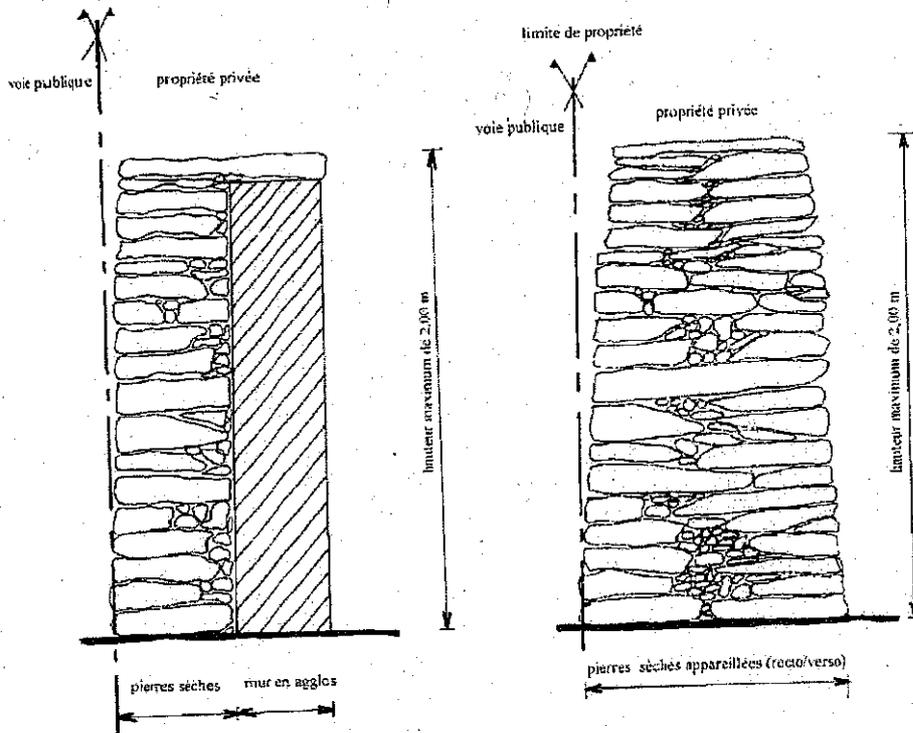
- l'emploi des pierres sèches des garrigues,
- l'appareillage à joint sec (aucun joint au mortier),
- les murs de pierres sèches pourront être construits en appui sur un mur aggro, dont la face en pierre sèche est visible de la voie publique,
- les murs de pierres sèches pourront être construits entièrement en pierre sèche (2 faces),

Sont interdits :

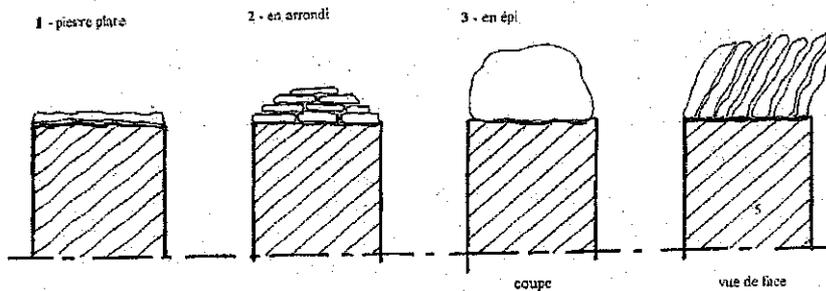
- les pierres ou matériaux en provenance d'autres régions ou n'étant pas des pierres sèches,
- les appareillages plaqués en « opus incertum » ou « fantaisiste »,
- les appareillages de grandes dimensions, (type cyclopéen),
- les appareillages mixtes (couleur et matériaux) tels que pierre non calcaire / verre / galet / terre cuite / aggro, etc..

- les finitions des parties hautes des murs de clôtures en matériaux hétéroclites, tels que morceaux de briques, barres métalliques, grillages, lisse en bois, arase en béton, autres que des pierres sèches (à plat, en arrondi ou en épi) ou de la végétation,
- les finitions dites « en créneaux » ne respectant pas la pente du terrain. La ligne du haut du mur devra impérativement suivre la pente du sol.

Coupes de principes



Finitions de couronnement



4.2. Dans les secteurs 2 UD et 3 UD: les clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 mètres** de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Elles seront :

- soit constituées d'un grillage à claire-voie ;
- 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'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples.

Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en fer, sauf s'ils s'inscrivent sous un porche ou une arche, auquel cas, ils sont réalisés en bois. Les ferronneries des portails sont composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

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 sera privilégiée.

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 UD 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 m², 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,**

- Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher.

- Au plus 2 places par logement de 70 m² 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 m² de surface de plancher commencée.

- **Pour les constructions à usage de commerce:** Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² 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 m² 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 l'ensemble du secteur UD

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 m², 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 500m² 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 hors oeuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² 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 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et audelà.
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales,
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² 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 UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40% 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 toitures et 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 et autres toitures et terrasses végétalisées

A 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 m³ 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. 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 UD 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.