

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

NOTA :

La zone UD fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole, forestier et d'entrepôt,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'activité commerciale ou artisanale sont admises sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation ;
- Dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements, comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1500 m², doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 20 % dudit programme ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

Toute création d'accès nouveau ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 100 mètres de longueur.

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

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (**largeur minimale : 3,50 mètres**).

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum libres de circulation,
- 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum libre de circulation. Lorsque la voie nouvelle est ouverte à la circulation générale, il pourra être exigé la réalisation de 2 trottoirs de mêmes caractéristiques ou la réalisation d'un trottoir d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

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

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§ 4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

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

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale.
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Cas particuliers :

Les garages :

Dans le cas des garages, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

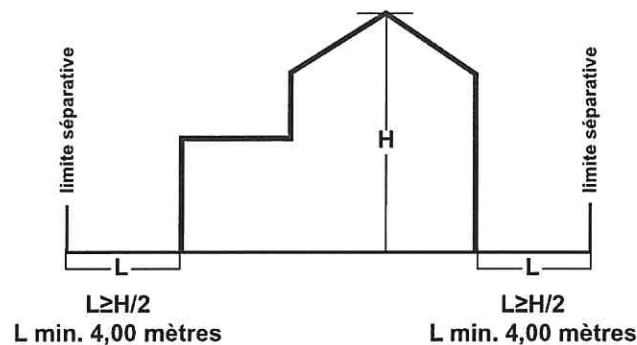
Les piscines :

Dans le cas des piscines, un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie publique est imposé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul (L) correspondant à la règle $L \geq H/2$, sans être inférieur à 4 mètres, où H correspond à la hauteur maximale de la construction à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.



La construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
- pour les constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sur deux limites séparatives au plus, sans dépasser 50% du linéaire de la limite séparative concernée ou la somme du linéaire des deux limites séparatives concernées, et 12 mètres maximum.

Cas particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 m (bord franc du bassin) par rapport aux limites séparatives, et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0 m 60 par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machineries, filtration piscines) devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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 d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieur à 4 mètres ($L=H/2 \geq 4$ m).

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 30%, sauf dans le cadre d'une opération d'ensemble où le C.E.S. est porté à 40%.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDéfinition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère et deux niveaux maximum (R+1).

Cas particulier des constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques 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 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques 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.

Pour les autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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

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

1- Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les parties de la construction et annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être apposés sur la toiture ou intégrés à la toiture, en suivant la pente du toit.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

2- Les façades :

Pour les façades enduites, une teinte principale sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement. Les volumes annexes pourront être marqués par des teintes secondaires en harmonie avec la teinte principale des façades ou par des bardages bois, dans la limite de 30 % de la surface totale des façades de la construction. Les soubassements pourront être marqués par une teinte plus sombre ou un parement pierre. Les encadrements d'ouvertures pourront être marqués par un enduit de teinte plus claire ou blanche. Pour une même construction, un maximum de trois teintes d'enduits sera autorisé.

Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant en façades sont interdits (hors vitrages). Les bardages métalliques et assimilés ne sont autorisés que partiellement en façades. Les constructions de type container doivent être peintes ou enduites d'une teinte unique choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement ou traitées en bardage bois de teinte naturelle.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

3- Les clôtures :

3.1- *Clôtures en limite de l'emprise publique* :

Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre, parement pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement ou avec une clôture existante en limite d'emprise publique,
- dans la bande de 100 mètres aux abords de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.

En toutes hypothèses, les clôtures enduites seront couvertes sur les deux faces. Une teinte unique sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement et devra s'harmoniser avec la teinte des façades du bâtiment principal.

3.2- *Clôtures en limite séparative* :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en pierre ou enduit de 2 mètres maximum, éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée dans la bande de 100 mètres aux abords de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.

3.3- *Calcul de la hauteur* :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Dans le cas d'une déclivité entre deux terrains mitoyens, la hauteur est mesurée au niveau du terrain le plus haut.

4- Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Les parements pierres sont autorisés.

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).

5- Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, des places de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place par logement.

- Pour les commerces courants : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres
- Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée)

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

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il est imposé 70% d'espaces libres, sauf dans le cadre d'une opération d'ensemble où les espaces libres doivent représenter 60%.

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 300 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 1 hectare, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs (aires de jeux, bassin de rétention, piétonnier, plantations d'alignement...).

Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.