

CHAPITRE IV - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à une zone urbaine de faible densité recouvrant les zones d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement récent de l'urbanisation dans les quartiers des Costasses, des Condamines, de la Route de Sommières et Outre-Vals. Elle se caractérise par des constructions implantées en ordre discontinu et en retrait des limites séparatives, laissant place à des jardins privatifs largement arborés. Elle est dénommée dans le PLU « Le village-garrigue ».

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.

La zone comprend un secteur UD-a d'assainissement non collectif.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- Des espaces boisés classés,
- 2- Des éléments de paysage à protéger (murs de clôtures, arbres remarquables),
- 3- Des emplacements réservés,
- 4- Des risques naturels (zones inondables, argiles gonflantes, risque sismique),
- 5- La servitude de protection des Monuments Historiques (AC1),
- 6- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur des Aires (OAP 1)

Pour leur prise en compte, on se reportera utilement aux dispositions du Titre II du présent règlement ainsi qu'aux pièces et annexes correspondantes du règlement ou du plan local d'urbanisme.

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

2- Dispositions particulières aux zones inondables

- Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I.

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dispositions générales

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

2- Dispositions particulières aux zones inondables

Dans les zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I.

3- Orientations d'aménagement et de programmation

Dans le secteur des Aires (OAP 4), l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de 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. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Dans le secteur des Aires (OAP 1), la localisation des accès devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Voirie

La largeur des voies publiques et privées nouvelles doit être au minimum de 4 mètres pour permettre l'approche des véhicules incendie, de brancardage et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies en impasse doit être exceptionnelle. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Elles ne pourront excéder une longueur de 50 mètres. Elles auront les mêmes caractéristiques que les voies nouvelles définies ci-dessus.

Dans le secteur des Aires (OAP 1), la localisation des voiries et des cheminements piétons devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur.

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux usées

2-1 En secteur UD :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

2-2 En secteur UD-a :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent 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 doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels 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 ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, 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.

Au aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être reçues dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les opérations d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison d'un minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

Article UD 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'intersection de deux voies, une zone *non aedificandi* est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.

2- Dispositions particulières

Dans le secteur des Aires (OAP 1), l'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Des implantations selon un retrait moindre que celui prévu au 1 ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque cela permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ne respectant pas ce recul dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas ce recul sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour éviter une implantation dans les zones inondables.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré peut être situé en retrait minimum de 1,90 mètre de l'alignement, sous réserve que :

- le bord franc n'excède pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel,
- et que la hauteur de la couverture n'excède par 1,80 m par rapport au terrain naturel.

En cas contraire, la piscine sera implantée en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

Les constructions doivent être implantées en retrait des cours d'eau selon les reculs fixés au 5 de la Section 1 du titre II du présent règlement.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Dispositions générales

Les constructions seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2- Dispositions particulières

Dans le secteur des Aires (OAP 1), l'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Une implantation en limite séparative pourra être admise lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.

Une implantation en limite séparative pourra être admise pour une seule annexe indépendante du bâtiment principal sous réserve qu'elle n'excède pas :

- une longueur maximale de 6 mètres sur la limite séparative ;
- une hauteur maximale de 2,80 mètres par rapport au terrain naturel compté au point le plus bas de la limite séparative.

Dans ce cas, le retrait défini au 1 ci-dessus reste exigible par rapport aux autres limites séparatives. En cas d'implantation à l'angle de deux limites séparatives contiguës, la longueur de 6 mètres est calculée de manière cumulée sur les deux limites séparatives.

Des implantations selon un retrait moindre que celui prévu au 1 ci-dessus peuvent être admises pour éviter une implantation dans les zones inondables.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré peut être situé en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives, sous réserve que :

- le bord franc n'excède pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel,
- et que la hauteur de la couverture n'excède par 1,80 m par rapport au terrain naturel.

En cas contraire, la piscine sera implantée en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le secteur des Aires (OAP 1), l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, y compris la surélévation de bâtiments existants, la hauteur ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Lorsque le terrain naturel observe une pente supérieure ou égale à 25 % ou lorsque la création d'un vide sanitaire permet la prise en compte du risque d'inondation, la hauteur maximale pourra être portée à 9 mètres au faîtage.

Dans le cas d'un immeuble existant dépassant la hauteur maximale autorisée, les extensions et les opérations de démolition/reconstruction pourront atteindre la hauteur du bâtiment initial.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

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

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures, ...).

Il en est de même pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales.

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.

2- Toitures

Les couvertures seront constituées de tuiles canal ou similaire, dans les tons rosés vieillis.

Les toitures plates et toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface totale de la toiture, uniquement sur les parties de bâtiments en rez-de-chaussée.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures et ne peuvent être édifiés sur les toitures plates et terrasses. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit.

3- Façades

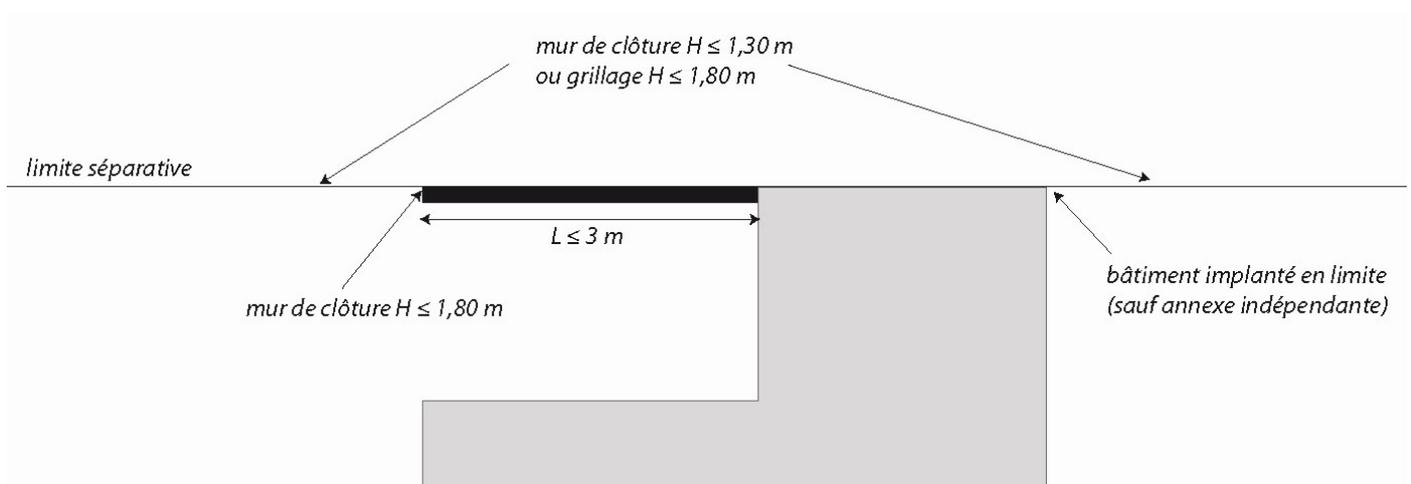
Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village selon le nuancier disponible en mairie.

4- Clôtures

La clôture sera constituée :

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie en duit sur les deux faces d'une hauteur maximum de 1,30 mètre, éventuellement surmonté d'une clôture légère transparente ou à claire-voie, l'ensemble mur / clôture légère ne pouvant excéder une hauteur totale de 1,80 mètre,
- Soit d'un grillage transparent d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, non constitutif d'une annexe indépendante du bâtiment principal, la clôture sur cette limite séparative pourra être traitée en maçonnerie dans la limite d'une hauteur de 1,80 mètre et sur une longueur de 3 mètres à compter du nu de la façade, d'un seul côté du bâtiment.



En limite des voies et emprises publiques, la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale vive.

Le cas échéant, le mur de clôture doit être composé avec un aspect et une teinte en harmonie avec les façades du bâtiment principal. Les murs de clôture en maçonnerie doivent obligatoirement être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les portails seront conçus avec soin et simplicité. Ils devront être situés en retrait de 5 mètres des emprises publiques afin de créer des dégagements suffisants pour le stationnement d'un véhicule ou permettre d'accéder à la propriété sans créer de gêne sur la voie publique.

Les murs de clôture en pierre identifiés comme éléments du patrimoine à protéger devront être préservés et restaurés. Les travaux respecteront les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

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 est de 25 m², y compris les accès, étant entendu que la largeur d'une place de stationnement ne peut être inférieure à 2,50 mètres et la longueur inférieure à 5 mètres.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement non closes, dont une place de stationnement ouverte sur le domaine public. Le portail d'accès devra être situé en retrait de 5 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.
Commerces, bureaux, bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif :	• une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Hébergement hôtelier :	• une place de stationnement par chambre

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'une place de stationnement par logement.

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes en qualité et en quantité sur la même unité foncière.

Au minimum 60 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction seront traités en un ou plusieurs espaces libres plantés en pleine terre, sauf dans le secteur des Aires (OAP1) où ce n'est pas réglementé.

Le long de la route de Beaulieu et de l'avenue de Saint-Hilaire, les espaces compris entre l'espace public et les constructions seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m² en plus de la haie doublant la clôture, en privilégiant les espèces suivantes : pin, frêne, micocoulier, tilleul.

Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques en éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés, sauf justification liée par un risque sanitaire ou la sécurité des personnes et des biens.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Hors secteurs concernés par des OAP, les opérations d'ensemble portant sur une surface de plus de 3.000 m² devront réserver au moins 10 % de cette surface en espaces libres (places, aires de jeux, espaces verts, ...), hors voiries, aires de stationnement et bassins de rétention.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales ou adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddleia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Dans les secteurs repérés en annexe du plan, les propriétaires devront respecter les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

Article UD 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé