

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel et collectif et d'équipement public, correspondant à l'extension urbaine la plus récente du village.

Elle se divise en trois secteurs :

- **le secteur UD1** correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement de la Granière créée par délibération du Conseil Municipal de CAISSARGUES en date du 27 juin 1994 et modifiée par délibération en date du 17 décembre 1998.
- **le secteur UD2** correspondant à l'opération d'aménagement d'ensemble de la Careirasse et lui-même divisé en sous secteurs :
 - UD2a : sous-secteur ayant pour vocation principale les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes ;
 - UD2b : sous-secteur ayant pour vocation principale les constructions à usage d'habitation sous forme d'habitation individuelle, groupements d'habitations ou habitation collective ;
 - UD2c : sous-secteur ayant pour vocation principale les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, commerces et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ;
 - UD2d : sous-secteur destiné à accueillir un parc paysager comprenant une zone de rétention.
- **le secteur UD3** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; ce secteur est pour partie inclus dans le périmètre inconstructible délimité autour de la station d'épuration de CAISSARGUES et applicable tant que celle-ci ne sera pas complètement désaffectée.

La zone UD est :

- pour partie située en zone d'aléa par débordement tel que délimité par le PPRI approuvé le 4 avril 2014 ; s'y appliquent les dispositions règlementaires applicables en zone urbaine (U) d'aléa fort, modéré ou résiduel(voir Annexe 6.1.3 du PLU).
- pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial tel que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.
- pour partie située en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des cours d'eau.
- intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 4.2 au présent règlement).

La zone UD est également pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 135 et de la RD 42, à l'intérieur desquels s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes de télécommunication
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du Vistre, du Mirman et du ruisseau du Garrigas (francs bords inconstructibles).
- Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public dans le périmètre de 100 m défini autour de la station d'épuration et applicable tant que celle-ci ne sera pas complètement désaffectée

En outre, en sous-secteur UD2, est interdite toute construction ou installation réalisée hors opération d'aménagement d'ensemble.

En sous-secteur UD2d, est interdite toute construction ou installation autre que :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention paysagers.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du sous-secteur UD2d, sous réserve de justification technique.

En secteur UD3, est interdite toute construction ou installation autre que :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur le secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention paysagers.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur UD3 sous réserve de justification technique.

En outre, en zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UD :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur ou sous-secteur concerné sous réserve de justification technique.

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent en outre les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).

Les constructions autorisées en zone UD et situées en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial telle que délimitée aux documents graphiques du PLU devront en outre respecter les règles suivantes : calage du 1^{re} plancher constructible à la côte minimum TN + 80 cm.

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UD, hors sous-secteurs UD2d et UD3 non concernés,** tout projet à destination d'habitation composé de 6 ou plus de 6 logements devra obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux ; le nombre de logements exigé sera le cas échéant arrondi à l'unité supérieure si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, à l'unité inférieure si le chiffre après la virgule est inférieur à 5.

Article UD 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l’opération qu’ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l’incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Tout nouvel accès ou transformation d’usage d’un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

La création d'accès nouveaux sur la RD 42 et la RD 135 est interdite.

Hors agglomération, toute création d'accès nouveaux, tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur les RD 135 et RD 42.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l’incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d’Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d’exécution dans l’intérêt d’un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d’aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies impasse seront dans la mesure du possible évitées ; en cas d'impossibilité, elles devront comporter un point de retour répondant aux prescriptions du Service Départemental d’Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour mémoire, à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

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 capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

Desserte incendie

Les constructions et installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
 - des eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer l’infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales sur sa parcelle.

Pour les parcelles individuelles n’entrant pas dans le cadre d’un projet d’aménagement d’ensemble soumis à la Loi sur l’Eau, il conviendra de mettre en place des dispositifs d’infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d’autorisation d’urbanisme.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), stockage en structure réservoir poreuse, tranchée drainante, toits stockants....

Pour les opérations d’aménagement d’ensemble, faisant le cas échéant l’objet d’une déclaration ou d’une autorisation au titre de la Loi sur l’Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l’échelle de l’opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d’autorisation d’urbanisme. Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts et accessibles ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien aisément du bassin et en faciliter l’intégration paysagère.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d’éviter les risques d’écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L’installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au bon écoulement de celles-ci.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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.

Eau brute

Le raccordement au réseau d’eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....).

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d’éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article UD 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur UD1

- **RD 42 :** Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 15,00 m par rapport à l'axe de la RD 42.
- **Autres voies :** Toute construction doit être implantée en recul minimum par rapport à l'alignement égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture, sans être inférieur à 3,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres). Ce retrait s'entend hors débords de toitures, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation.
Les garages doivent quant à eux être implantés en recul minimum de 5,00 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée ou du trottoir éventuel longeant la voie leur donnant accès.

Secteur UD2

- **Par rapport à la RD 135 (en sous-secteurs UD2a et UD2b) :** les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 135.
Toutefois, pour les piscines, la distance minimum est ramenée à 25,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 135.
- **Par rapport à la Voie communale VC1 (en sous-secteur UD2a) :** les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3,00 mètres de l'alignement actuel ou futur de la Voie Communale n°1.
- **Par rapport aux voies et emprises publiques internes au sous-secteur UD2a :** les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publique pour les habitations et de 5,00 mètres pour les garages.
- **Par rapport aux voies et emprises publiques internes aux sous-secteurs UD2b et UD2c :** l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas particuliers sur l'ensemble des secteurs UD1 et UD2:

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines (exception faite le long de la RD 135, et de la Voie Communale n°1 où s'appliquent les dispositions ci-avant) :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul minimum est porté à 2,00 m par rapport à l'alignement de la RD 42.

- **Cas particulier des terrasses (exception faite le long de la RD 135, et de la Voie Communale n°1 où s'appliqueront les dispositions ci-avant) :** Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment principale, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques. Ce recul minimum est porté à 2,00 m par rapport à l'alignement de la RD 42.

Secteur UD3

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UD1

Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout de la couverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Sur l'une au moins des limites séparatives latérales, la marge de reculement de la construction devra être égale au minimum à 3 mètres.

Secteur UD2

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ($L \geq 3$ mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cas particuliers sur l'ensemble des secteurs UD1 et UD2 :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Secteur UD3

Non règlementé exception faite sur les limites séparatives correspondant aux limites du secteur UD3 le long desquelles les bâtiments devront respecter un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres ($L \geq H$, minimum 5 mètres),

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article UD 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UD 8 – Emprise au sol

Secteur UD1

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 50% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs UD2 et UD3

Non règlementé

Article UD 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

Le dépassement de la hauteur maximale peut être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte charge.

Secteur UD1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l’égout de la couverture et 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage).

Secteur UD2

- **Sous-secteur UDa :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,00 m à l’égout de la couverture.
- **Sous-secteur UDb :**
 - La hauteur maximale des constructions d’habitat individuel est fixée à 8,00 m à l’égout de la couverture.
 - La hauteur maximale des constructions d’habitat collectif est fixée à 12,00 m à l’égout de la couverture.
- **Sous-secteur UDc :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m à l’égout de la couverture.
- **Secteur UDd :** Sans objet.

Secteur UD3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,00 m à l’égout de la couverture et à 10,00 m au faîte.

Article UD 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l’article R. 111-21 du Code de l’urbanisme, le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Secteur UD1

▪ **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d’une pente comprise entre 25 et 35% au dessus de l’horizontale, à l’exception des vérandas éventuelles.
- Les toits terrasses partiels et les toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l’espace public, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

■ Façades

Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles de façon à respecter une homogénéité de la construction, même si des matériaux différents sont utilisés (enduits et bois par exemple).

Les enduits seront choisis dans une gamme chromatique respectant l'identité de la commune.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés.

■ Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre ; les clôtures nouvelles seront obligatoirement implantées en recul de 0,50 m par rapport aux voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un grillage à mailles rigides de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.

Les murs de soutènement ne constituent pas des clôtures. dans En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,10 m (la hauteur étant définie comme la dénivellation entre le fond servant et le fond dominant), la clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra pas excéder 1,00 m.

En zone d'aléa ruissellement pluvial telle que reportée aux documents graphiques du PLU, les clôtures devront être transparentes aux écoulements.

■ Constructions annexes

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leur aspect extérieur et leur couleur avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

- **Climatiseurs, paraboles, compteurs**

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les coffrets des compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

Secteur UD2

- **Principes généraux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

- **Toiture**

Les toits terrasses sont autorisés en liaison inter-bâtiment ou en complément architectural au volume principal du bâtiment.

Les organes techniques des machineries (climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles....) doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

- **Clôtures**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein, enduit ou en pierres apparentes ;
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes d'une hauteur de 0,40 maximum surmonté d'un grillage ; ce grillage devra obligatoirement être doublé de haies vives, composées d'essences locales.

Du lot 1 à 11, le long du chemin piétonnier au Sud, longeant la RD 135, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur plein enduit ou en pierres apparentes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres (hauteur cumulée du mur et du grillage). Les clôtures seront enduites sur les deux faces, excepté si elles sont composées d'un appareillage en pierre.

En limite séparative, entre lots, seules les clôtures grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres seront admises.

Les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux de surface. A cette fin, les murs de clôture seront obligatoirement munis de barbacanes de 0,20 x 0,20 m minimum espacés de 2,00 maximum.

- **Constructions annexes**

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale, en harmonie avec celle-ci, exception faite des abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

Secteur UD3

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

En zone d'aléa ruissellement pluvial telle que reportée aux documents graphiques du PLU, les clôtures devront être transparentes aux écoulements.

Article UD 11 – Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de places requis sera à minima de $2 \times 2 = 4$ places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Secteur UD1, il est exigé :

- 2 places de stationnement au moins par logement dont une hors clôture, librement accessible depuis la voie de desserte.
- 1 place de stationnement commune par tranche de 5 logements, avec un minimum de 1 place par opération.

Secteur UD2 :

Il est exigé :

- **Sous-secteur UD2a** : au moins 2 places de stationnement par logement, dont une seule pourra être close.
- **Sous-secteur UD2b** : au moins 1,5 place de stationnement par logement.
- **Sous-secteur UD2c** : au moins 1 place de stationnement pour 2 logements
- **Secteur UD2d** : sans objet.

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

Secteur UD3 :

Non règlementé ; le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit néanmoins être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements comprenant un parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction et pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

Article UD 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Secteur UD1 :

La part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Secteur UD2 :

30% au moins de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts plantés.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Le **sous-secteur UD2d** devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité ; il sera enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de haute tige d'essences méditerranéennes, à raison d'un arbre pour 100 m² d'espace aménagé.

Dans les autres **sous-secteurs UD2a, UD2b et UD2c**, les aires de stationnement des opérations groupées ou collectives devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Secteur UD3 :

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Toute surface de stationnement de plus de 500 m² doit obligatoirement être équipée :

- de dispositifs permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols tels que chaussée réservoir, graviers, noues de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

Secteurs UD1, UD2 et UD3 :

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillement en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Annexe 4.3).

Article UD 13 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article UD 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé