
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation aérée d'habitat et de services où les constructions sont édifiées en ordre discontinu sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- **Le secteur UDa** correspondant aux lotissements des Jasses I et II.
- **Le secteur UDb** correspondant au quartier du Moulinas qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UD est concernée pour tout ou partie par :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.4 du PLU) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.9 du PLU) ;
- le risque de ruissellement pluvial défini dans le Zonage d'Assainissement Pluvial (cf. pièce annexe 5.2.5 du PLU) ;
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur le règlement graphique et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement ;
- le périmètre de 100 mètres autour du cimetière qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.

Les périmètres énoncés ci-dessus ont été reportés sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat qui ne respectent pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et les extensions de celles existantes ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à un régime d'autorisation ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;

- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Sont également interdites dans le secteur UDa et UDb :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU).

Dans les zones inondables par ruissellement

Dans les zones 1a d'axe d'écoulement reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les constructions temporaires (cabanon, abri, piscine hors sol, etc...)
- les remblais
- les dépôts de quelque nature que ce soit.

Dans les zones 1b d'accumulation reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les remblais

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre 1 du présent règlement.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitat,
- l'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- les constructions non interdites à l'article UD1 sont admises sous réserve que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones inondables par ruissellement (zones 1b d'accumulation), les extensions des constructions existantes non interdites à l'article UD1 sont admises dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition d'être réalisées en une seule fois et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel (point le plus haut sur la future emprise au sol de l'extension).

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à un régime de déclaration et d'enregistrement sont admises sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont admises sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- la reconstruction à l'identique est admise après sinistre des constructions régulièrement édifiées sous réserve qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans la zone UD (excepté dans les secteurs UDa et UDb) sont également autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'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.

Les nouveaux accès directs sur la RD 907 sont interdits.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Dans la zone UD et le secteur UDa : toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb, en l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

Pour rappel : les réglementations suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif :

- *l'arrêt ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants ;*
- *l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en oeuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».*

Eaux pluviales

Dans le cadre d'une nouvelle construction (hors opération d'aménagement d'ensemble) :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Si le projet est raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 120 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
- Débit de fuite superficiel :
 - o pour une surface inférieure ou égale à 0,67 hectare : 10 l/s
 - o pour une surface supérieure à 0,67 hectare : 15 l/s x S_{projet}

Si le projet n'est pas raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 160 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
 - o Infiltration totale des ruissellements (minimum débit de fuite fixé à 10 l/s)

Il conviendra également de se référer au « Zonage d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (cf. pièce annexe 5.2.5).

Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Toutefois, dans le cas de l'aménagement d'une construction existante ou d'une construction neuve adjacente à une construction existante qui ne permet pas une mise en souterrain de ces réseaux, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par des câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

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

ARTICLE UD5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

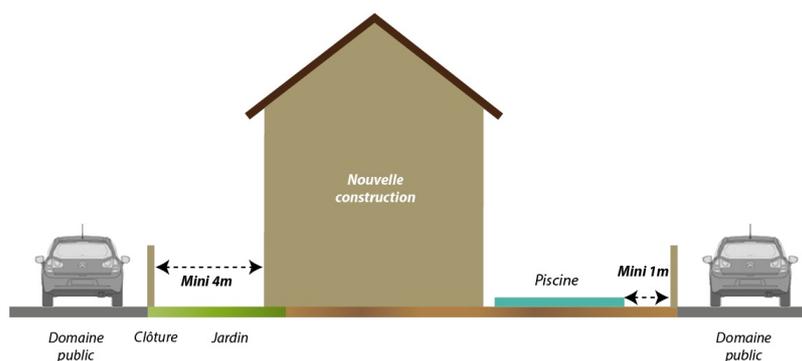
RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

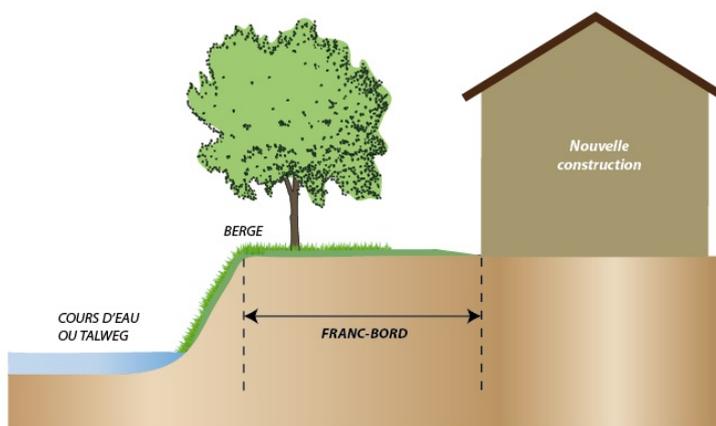
Les constructions (excepté les piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée des voies, excepté dans le secteur UDa où les constructions devront être implantées à une distance de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée des voies y compris pour les voies internes.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.



Implantation par rapport aux cours d'eau et talwegs

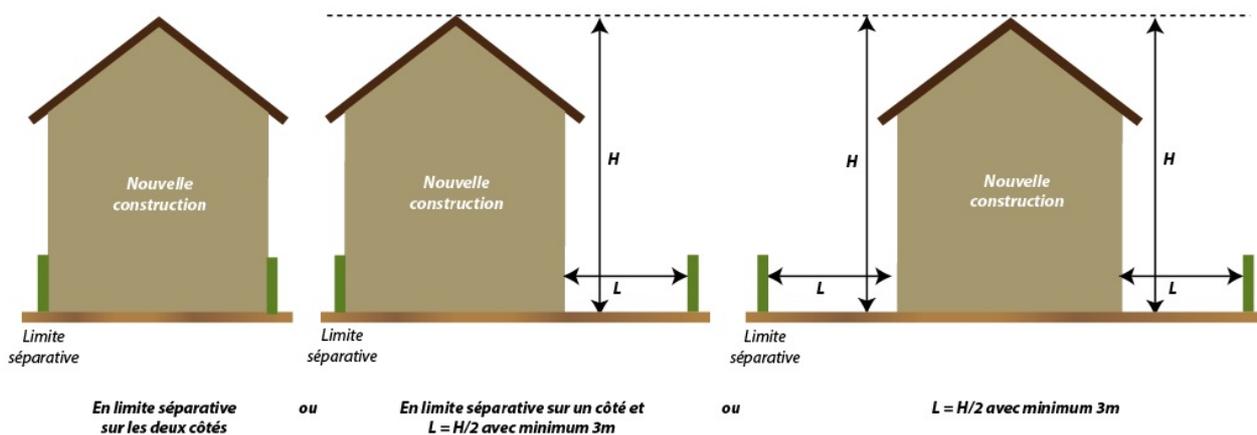
Les constructions ne doivent pas être implantées dans les francs bords (Zone 1a d'axe d'écoulement) délimités au règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).



ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

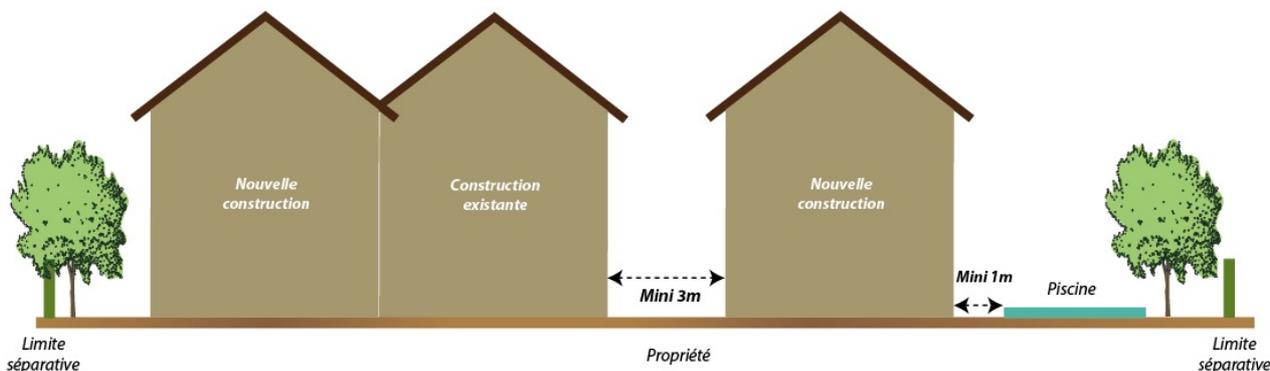
A moins que les constructions (excepté les piscines) ne jouxtent une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq \frac{1}{2} h \geq 3 \text{ m}$).

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.



ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance minimale entre ces constructions doit être de 3 mètres excepté pour les piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.



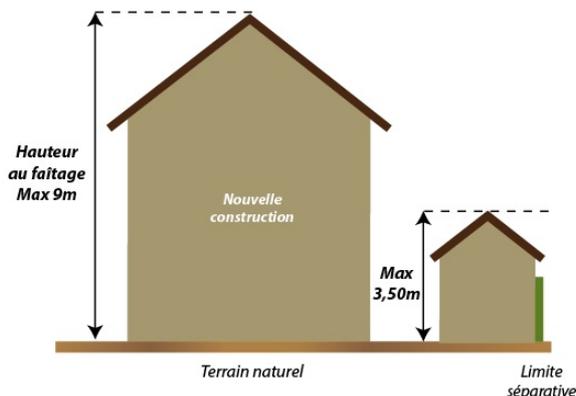
ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 40% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage excepté pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs où la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au faîtage.



ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les toitures traditionnelles, les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 32%.

Les toitures à une pente supérieure ou inférieure ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les capteurs solaires sont autorisés mais doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les éoliennes devront être apposées à la façade de la construction et ne pas dépasser de plus de 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction.

La couleur et les matériaux

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

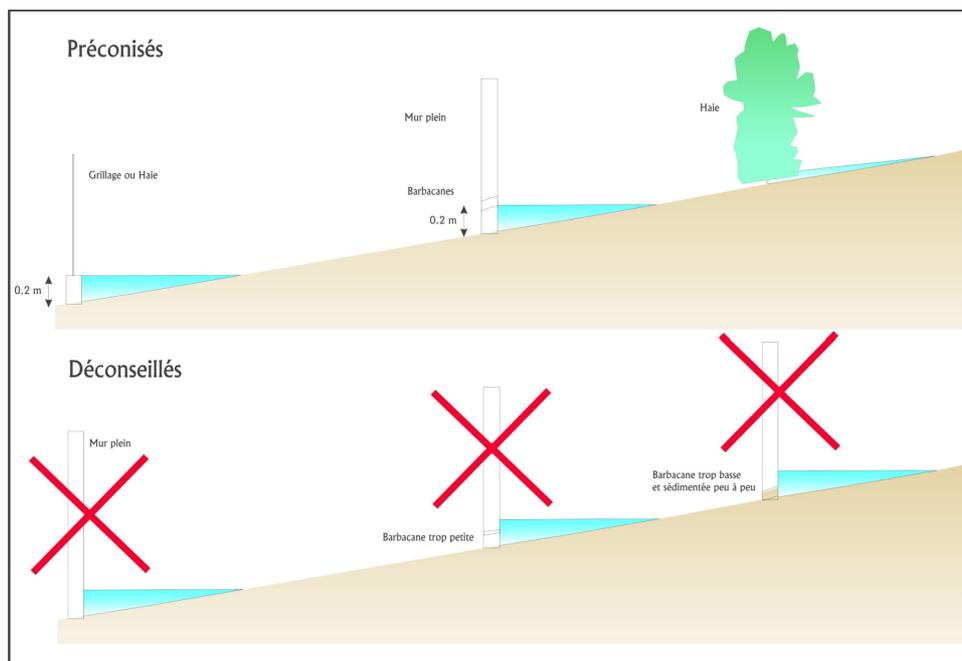
Les clôtures

Elles ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

- en bordure du domaine public, les clôtures devront être :
 - soit constituées d'un grillage à claire voie à large maille de couleur verte ou d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.
 - soit constituée d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre ou d'éléments de bois très simple de teinte naturelle transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte. Le mur bahut devra obligatoirement être enduits sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes. Pour les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,20 m, les barbacanes sont obligatoires (cf. schéma ci-après).
- en limites séparatives, les clôtures devront être constituées par un grillage à claire voie à large maille de couleur verte transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.

Dans les zones inondables par ruissellement (zones 1b d'accumulation), les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : celles-ci devront être constituées d'un simple grillage à claire voie à large maille de couleur verte.

Dans le secteur UDa : les clôtures situées en limite de la zone agricole (A) devront être constituées d'un grillage à claire voie à large maille de couleur verte, doublé d'une haie vive afin d'assurer la transparence hydraulique.



Principe de conception des clôtures

Annexes

Les bâtiments annexes (local piscine, abri de jardin, garage...) seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Dans la zone UD et le secteur UDb :

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement créé ;
- **pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux** : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** :
 - o hôtels : 1 place de stationnement par chambre créée ;
 - o restaurants : 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant créée ;
- **pour les constructions destinées à l'artisanat** : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Dans le secteur UDa : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement s'effectuera en partie de façon non close et directement accessible depuis la voirie.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** (hors logements locatifs sociaux) : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créée. En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera au minimum réalisé sur la voirie de l'opération une place supplémentaire par tranche de 4 à 5 logements créés.
Pour les logements locatifs sociaux, il sera réalisé 1 place de stationnement par logement créé.
- **Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics** : 1 place de stationnement pour deux lits créés.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb :**

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés est fixé à au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette. Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, pour lesquelles aucune règle n'est fixée.
- dans les périmètres faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour lesquels cette part est fixée à 20% de la superficie du périmètre de ces OAP.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés, et les essences utilisées seront de type méditerranéen. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, créées à l'intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

L'alignement de platanes repéré sur le règlement graphique est à préserver. Tout abattage est interdit.

Dans le secteur UDa :

Les arbres existants seront préservés.

Les essences utilisées seront de type méditerranéen.

ARTICLE UD14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

