

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine correspondant aux extensions récentes du village de VALERGUES, constituées d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel, de densité moyenne à faible.

La zone UC :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)
- **est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) :
 - en zone de danger Ru ;
 - en zone de précaution Bu.

La zone UC est pour partie incluse :

- **dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe**, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1.). Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.
- **dans les secteurs de bruit délimités** de part et d'autre de la RN113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes /Narbonne (voir Annexe 6.3).

La zone UC comprend 4 secteurs spécifiques :

- un **secteur UCm** à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité en tissu urbain ;
- trois **secteurs UCz1, UCz2, UCz3** correspondant aux secteurs de la zone UC inclus dans les secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénédictins tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.

Elle comprend des éléments bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UC :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales (hors extension autorisée sous condition par l'article UC2 ci-après) commerciales (hors extension autorisée sous condition par l'article UC2 ci-après), d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).

- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Sont interdits en secteur UCm :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières et d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées par l'article UC2 ci-après.
- Les activités commerciales, artisanales et de bureau non autorisées par l'article UC2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Sont interdits en secteur UCz1 :

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).
- Toutes les activités à l'exception de celles actuellement pratiquées, à savoir l'agriculture non intensive et les activités sportives.
- Toute nouvelle infrastructure ou construction superficielle ou souterraine, à l'exception de celles liées aux activités sportives et sous réserve des conditions définies par l'article 2 ci-après.

Sont interdits en secteur UCz2 :

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).

UC

Sont interdits en secteur UCz3 :

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).
- Les constructions à destination d'habitat non individuel et non raccordées au réseau communal d'assainissement.

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis ;

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 16% au moins de logements locatifs sociaux (1 pour 6) et 15% au moins de logements en accession abordable.

Sont autorisés sous conditions en zone UC, et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs d'aléa inondation :

- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales existantes, à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC (en termes de nuisances, de risques, de circulation induite, d'aspect extérieur et de volume) et que l'extension n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances et les risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Sont autorisés sous conditions en secteur UCm :

- Les activités commerciales et artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC périphérique (en terme de nuisances, de risques, de circulation induite, d'aspect extérieur, de volume).
- Les bureaux.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement des logements existants, à l'exclusion de toute nouvelle création ou extension d'un logement existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz1 :

- Les constructions liées aux activités sportives à condition qu'elles soient situées à au moins 100 m du forage des Bénouïdes.

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz2 :

- Les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz3 :

- Les constructions à destination d'habitat pavillonnaire sous condition d'être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent le cas échéant, être restaurés à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial (correction des dénaturations éventuelles).

Article UC 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises 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.

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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé 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 modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abris de jardin, remises,)

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. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant ou futur.

En l'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la

construction ou l'opération puis infiltrées. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'eaux pluviales et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, et à l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble ;
- soit à la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article UC 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, est définie une bande non aedificandi entre deux voies adjacentes correspondant à un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5,00 m.

Des implantations différentes - entre 0 et 5,00 m par rapport à l'alignement - sont autorisées dans les cas suivants :

- extension d'une construction existante implantée à moins de 5,00 m par rapport à l'alignement, dans la mesure où l'extension ne réduit pas le recul de la construction initiale ;
- lorsque le nouveau bâtiment vient s'aligner sur un bâtiment existant sur le même fond ou un fond voisin, dans le but de former une unité bâtie (même hauteur à +/- 1,00 m et mêmes matériaux) ;
- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général à l'échelle de la commune ; pour les constructions groupées (maisons en bande), il conviendra de prévoir un décalage des façades de façon à éviter un front bâti trop linéaire dès que le linéaire de façades excède 25,00 m ou 3 maisons ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture des portails ne doit pas se faire sur le domaine public.

Cas particuliers :

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 électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D > H/2$, minimum 3,00 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet présentant une unité architecturale (en termes de hauteur, volume et matériaux).
- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins à un bâtiment existant situé sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + ou -1,00 m).
- annexes d'une surface maximum de 30 m², d'une hauteur au plus égale à 4,0 m en tout point de la construction et d'une longueur maximum de 10,00 m mesurée sur la limite séparative considérée. En cas d'implantation d'une annexe sur deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 15,00 mètres. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.
- à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'exception des limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les annexes visées à l'alinéa ci-dessus ; à défaut s'applique la règle générale de $D > H/2$, minimum 3,00 m.

Cas particuliers :

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 électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au volume de la construction principale, soit implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Article UC 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 pouvoir être inférieure à 3,00 m

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification d'annexes de moins de 4,00 m de hauteur totale, ni aux piscines.

Article UC 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 45% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes 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 au seuil de 45% ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m au faîtage et 7,00 m à l'égout du toit ou au nu de la façade et 2 niveaux (R+1).

En cas d'extension d'une construction ayant déjà une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante, dans la limite d'un dépassement de 0,50 m des maximums fixés ci-avant.

Article UC 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 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.

Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale.

Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Est interdit 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 agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Les abris et annexes en matériaux hétéroclites sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 30% et 35% au-dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques et les faîtages des bâtiments principaux orientés dans le même sens.
- Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction, en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture.

Dans le cas des toitures terrasses, ils doivent être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ou verrière ; Ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

Façades

Sont autorisés en façade :

- les enduits de granulométrie fine (finition talochée fin ou grattée fin) ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel, pierre ou parements pierre dans la limite de 30% de la surface totale des façades du bâtiment.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

Menuiseries

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

Sont autorisés les ombrières et pare-soleil en bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant ou respectant le nuancier communal.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,80 m en limite des voies et emprises publiques, au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public ;
- 2,00 m en limites séparatives.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Hors zones inondables du PPRI, les clôtures seront constituées :

> En limite des voies et emprises publiques :

- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferrennière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
- soit d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.

¹ En limites séparatives :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
- soit, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum.

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI, sont seuls autorisées les clôtures constituées :

¹ En limite des voies et emprises publiques :

- d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferrennière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; dans ce cas, soit le mur bahut n'excède pas une hauteur de 0,20 m et est surmonté d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), soit le mur bahut excède 0,20 m de hauteur et 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
- d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ; 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

En limites séparatives :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage rigide à mailles larges ; dans ce cas, soit le mur bahut n'excède pas une hauteur de 0,20 m et est surmonté d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), soit le mur bahut excède 0,20 m de haut et 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés

transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

- soit, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum dont 30% au moins de la surface situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront obligatoirement constituées :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 1,80 m maximum en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m maximum en limites séparatives maximum, et doublé d'une haie végétale.

De façon générale, les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose d'**équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes** sur la façade donnant sur la rue est interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traités en harmonie avec elles.

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, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

Article UC 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.

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 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives 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 (place de stationnement longitudinal ou en épi).

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, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction 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 après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou de la nouvelle surface de plancher et/ou du nouveau mode d'occupation de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et de la surface de plancher de la construction initiale.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement « hors garage », exception faite pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat : une surface de stationnement équivalant à au moins à 60% de la surface de plancher à destination d'activités.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé : 1 place de stationnement au moins par chambre, chambre d'hôte ou gîte.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

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 vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès 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 seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement 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.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement 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 réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 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 ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

Article UC 12 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) :

- 30% au moins de la surface des unités foncières jusqu'à 300 m² ;
- 35% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 301 et 500 m² ;
- 40% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 501 et 1 000 m² ;
- 45% au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m² ;

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds, traités en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison de 1 arbuste à faible système racinaire pour 4 places.

Les voies de desserte des opérations d'ensemble seront plantées à raison de 1 arbuste à faible système racinaire par lot ou 1 arbuste à faible système racinaire en alternance entre deux places de stationnement.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites. Les haies doivent être multi-essence avec l'obligation de planter au minimum trois essences répertoriées au sein de la plaquette du CAUE jointe en annexe au rapport de présentation.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

Article UC 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article UC 10.

Article UC 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).