

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

1. Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent de Murviel-lès-Béziers constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements de moyenne à faible densité (lotissements d'habitat pavillonnaire, lotissements d'habitat groupé, etc).

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD comprend des secteurs UD1 dans lesquels des densités plus importantes sont observées ou souhaitées. Il s'agit de secteurs d'habitat collectif composés ou à composer d'immeuble de plus de deux niveaux afin de renforcer la densité du tissu urbain existant tout en assurant une intégration cohérente avec le tissu pavillonnaire.

L'objectif est de maintenir le caractère résidentiel de la zone et ses caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, notamment par la présence d'espaces libres de pleine terre paysagers.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone UD est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE

3. Prescriptions particulières

La zone UD est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- un secteur de périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble chemin de l'Horte au titre de l'article R.151-221 du code de l'urbanisme.

La zone UD est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone UD est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- un aléa incendie **TRÈS FAIBLE à EXCEPTIONNEL** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :
 - RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UD – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé sous condition
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
	Cinéma	Autorisé sous condition
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

Article 2. UD –CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Exploitations agricoles

Les extensions des exploitations agricoles et les nouvelles exploitations agricoles qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

2. Commerces et activités de services

Les constructions à destination de commerces et d'activités de services sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

4. Les bureaux

Les constructions à destination de bureaux sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

5. Installations classées pour l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

6. Changement de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

7. Divisions

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-1-2 du code de la construction).

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. En aucun cas elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

8. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UD – MIXITÉ SOCIALE

Toute opération conduisant à la création de plus de 3 logements consacrera au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés/sociaux. Le nombre de logements aidés/sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés/sociaux arrondi à 25). Cette disposition s'applique également aux divisions d'immeubles existants sans création de surface de plancher.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UD – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres et inférieure à 5,00 mètres sur les routes départementales.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,

- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- Lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8,00 mètres d'emprise totale.
- Pour les constructions annexes.

Les pergolas et carports d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² peuvent être autorisés en limite des voies et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les constructions ont une longueur cumulée sur la même limite de 10,00 mètres et que leur hauteur totale est plus égale à 4,00 mètres. Quand ces conditions ne sont pas réunies, les constructions doivent s'implanter à un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 15,00 mètres ;
- Lorsque la construction peut être adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- Lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération d'ensemble.

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre de toute limite.

Les locaux techniques et autres annexes sont soumis aux règles applicables aux constructions.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation de la construction afin qu'elle soit la moins perceptible depuis l'espace public.

Toutefois, les constructions annexes, pergolas et carports d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être autorisés en limite sur les voies et emprises publiques.

4. Hauteur des constructions

4.1. Hauteur totale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des constructions sont divisées en section d'au plus 30 mètres de longueur et la hauteur totale est mesurée au centre de chaque section.

La hauteur totale maximale des constructions est de 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+1).

En UDI, la hauteur totale est fixée à 12,00 mètres maximum, avec au plus 3 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+2).

Article 5. UD – STATIONNEMENT

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile mais également au services publics et assimilés (courriers et colis).

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1. Pour les logements

Il sera réalisé pour les constructions à destination de logement au minimum 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement dans les espaces collectifs. Le nombre de place sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

2. Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les constructions existantes disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m² de surface de plancher.

Conformément à l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement d'un commerce soumis à l'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L.752-1 du code du commerce peut être égale à la surface de plancher affectée au commerce.

6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé, ainsi que 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Article 6. UD – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

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

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

1. Toitures

Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 35% ni être inférieures à 20%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% maximum du rez-de-chaussée construit.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Toute toiture doit comporter un débord constitué soit d'une génoise (1 à 2 rangs), soit d'une corniche, soit d'un débord par avancée de charpente qui sera obligatoirement habillé.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

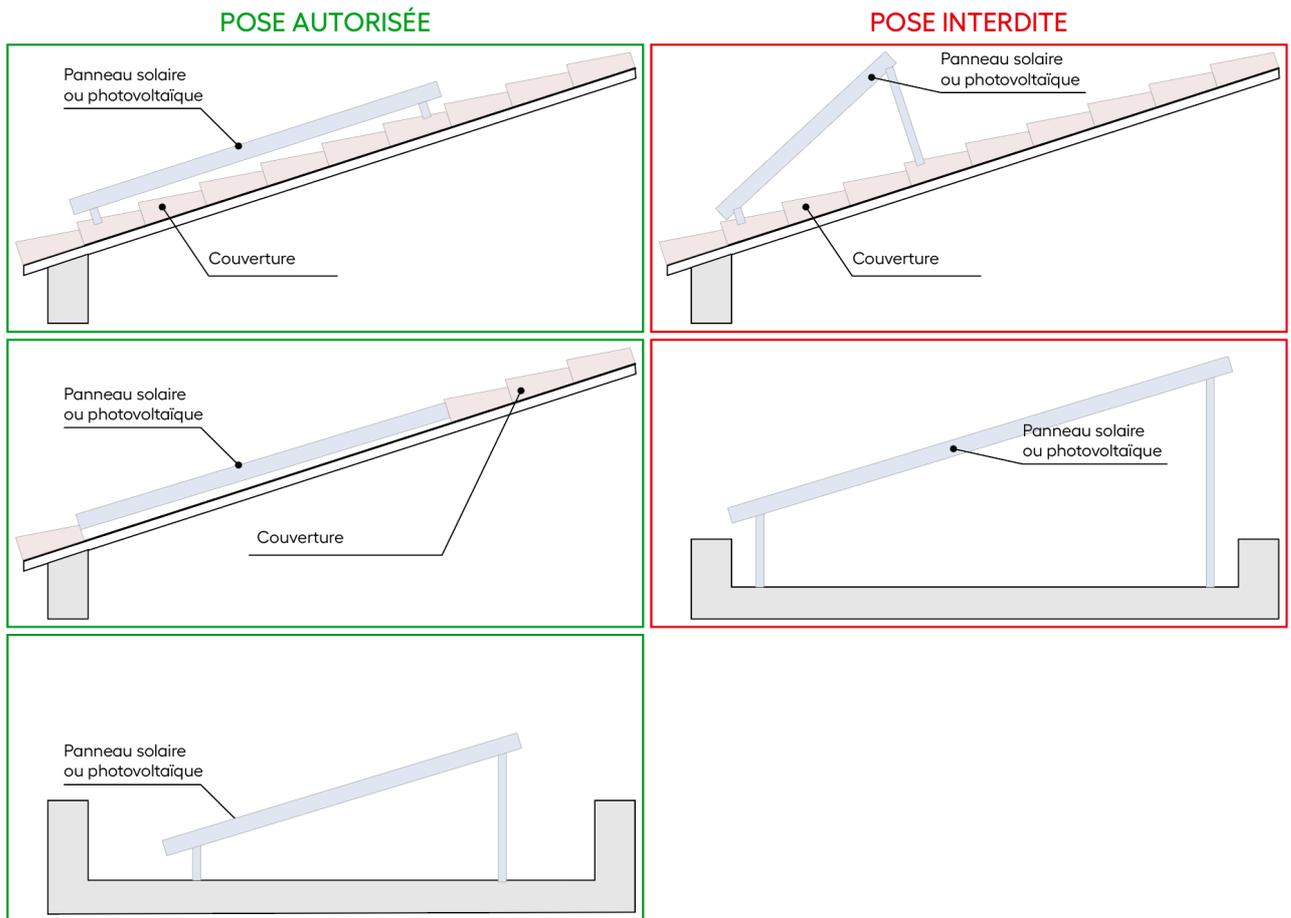


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

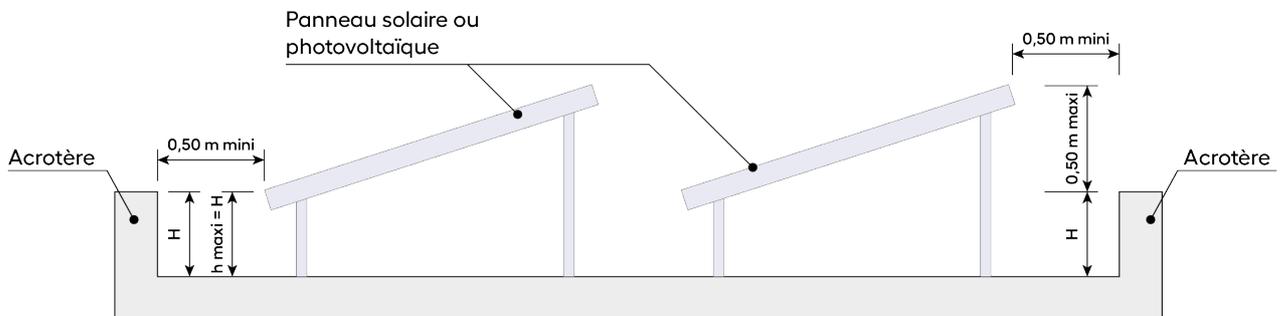


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustré...).

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

4. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

4.1. Volets

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits. Les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

4.2. Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

5. Ferronneries

Les éléments de ferronnerie, serrurerie et métallerie extérieurs tels que garde-corps et grilles de défense respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

7. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est à éviter ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Article 7. UD – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Pour les terrains d'une surface inférieure à 300 m², 75% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface comprise entre 300 m² et 500 m², 60% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m², 50% de l'assiette foncière des constructions.

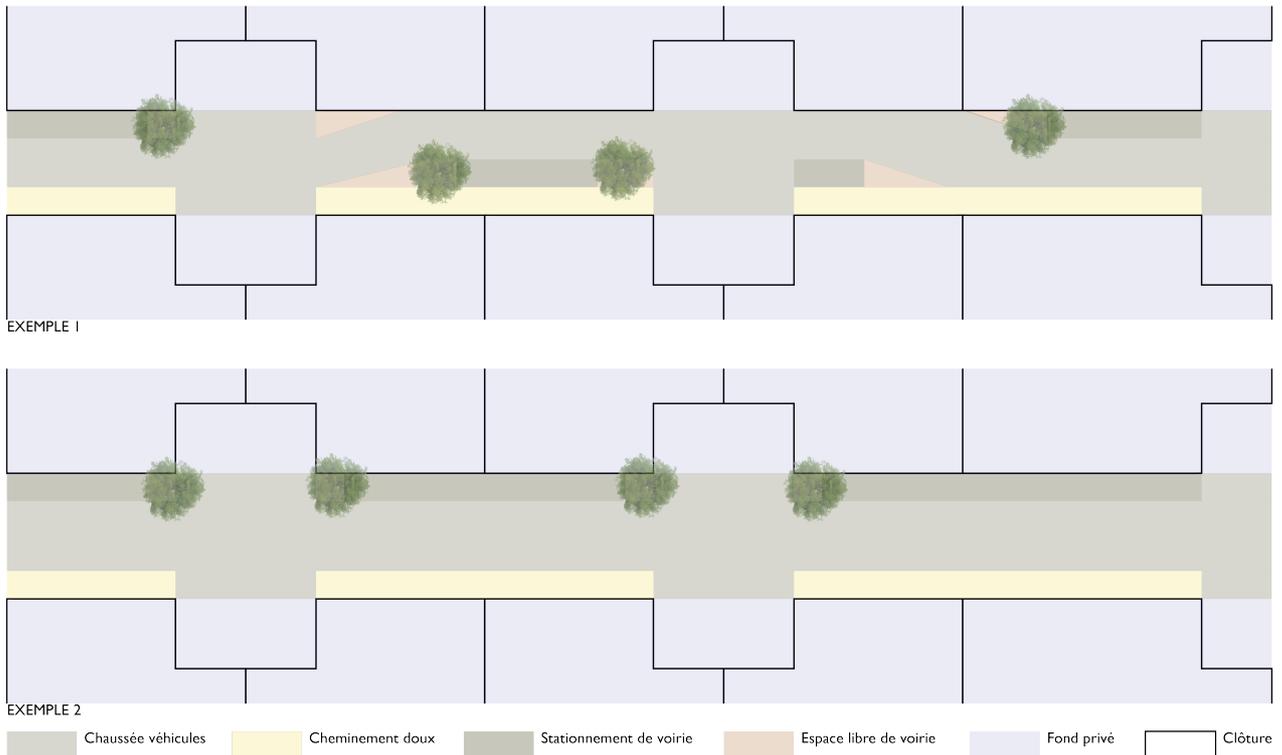
2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à :

- Pour les terrains d'une surface inférieure à 300 m², 10% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface comprise entre 300 m² et 500 m², 15% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m², 20% de l'assiette foncière des constructions.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre (hors stationnement et espaces libres des voiries) et réceptions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 147 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- Dans les opérations d'ensemble créant des voiries, 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



Schémas explicatifs : application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

3.1. Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3.2. Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3.3. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

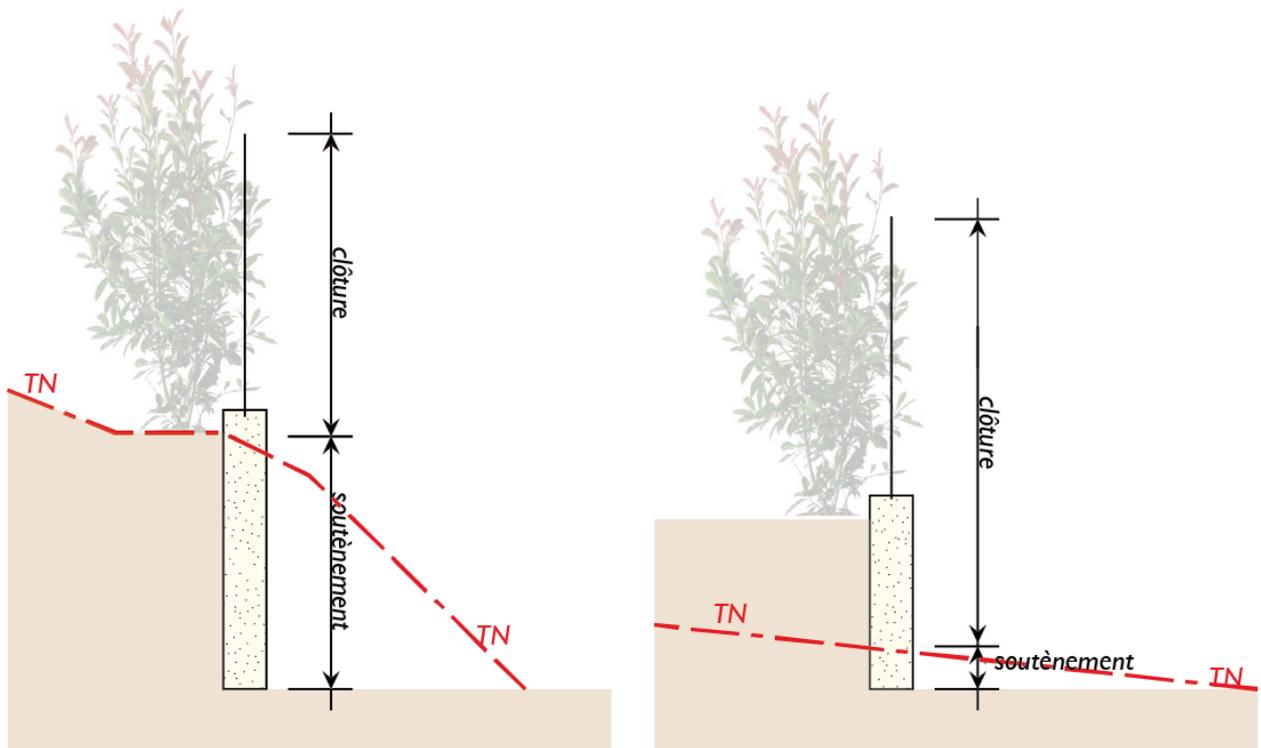
Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Clôtures

4.1. Aspects généraux des soutènements

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques constitués d'un mur doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles. Les soutènements sur voies et emprises publiques réalisés en enrochement doivent être plantés d'une végétation rampante *a minima*.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

4.2. Aspects généraux des clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, de haies vives ou de claires voies.

Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures peut être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les couronnements des murs de clôture sont interdits, y compris lorsqu'ils sont réalisés en tuile ou en brique.

4.3. Prescriptions particulières aux clôtures

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des murs bahuts pourra varier en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

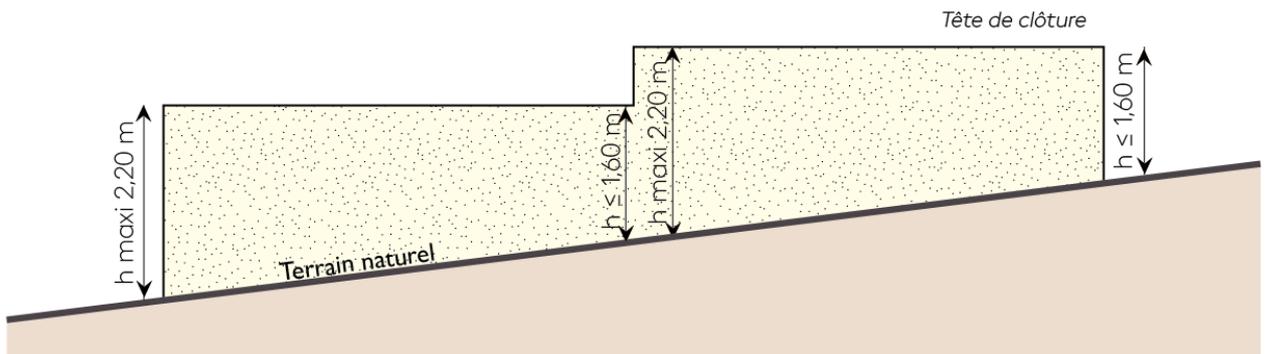


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

La hauteur des clôtures sur soutènement est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits au-delà d'une hauteur totale de 3,00 mètres.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

5. Compteurs - Boîte aux lettres

5.1. Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existant, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

5.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie). Elles seront situées à proximité des accès des parcelles et de façon accessible depuis les voies publiques.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres seront regroupées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UD – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Voir l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UD – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.