

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone UD est une zone d'extension urbaine, essentiellement composée d'habitat individuel mais comportant également des activités, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle inclut :

- un secteur UDa non desservi par le réseau collectif d'assainissement comportant un sous-secteur UDae dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ;
- un secteur UDb, correspondant à une zone de moindre densité bâtie ;
- un secteur UDe, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ;
- un secteur UDp à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs, de loisirs et socio-culturels.

La zone UD est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3)
- en zone de sismicité de niveau 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 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).
- pour partie, en zone d'aléa inondation telle que délimitée par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2007 et valant servitude d'utilité publique. (voir Annexe 6.1.3 – PPRI).

Le secteur UDp inclut le périmètre de protection immédiate et est pour partie inclus dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99, tels que définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

La zone UD, les secteurs UDa et UDb et le sous secteur UDae sont pour partie ou en totalité inclus dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade, tels que défini par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Le secteur UDp est pour partie inclus dans le périmètre non aedificandi de 100 m délimité autour des installations de la station d'épuration communale.

### Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone UD et secteurs UDa – incluant le sous-secteur UDae – UDb et UDe :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.

- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- 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 classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Sont en outre interdits en secteur UDe et sous-secteur UDae :**

- les constructions à destination d'activités artisanales,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors opération d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise du secteur UDe d'une part et du sous-secteur UDae d'autre part, et ne respectant pas les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

**Sont interdits en secteur UDP, toute construction ou installation autre que :**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, de loisirs et socio-culturels.
- les aires de stationnement.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 11 Juin 2007 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).**

**Dans le périmètre de protection immédiate du forage du Stade F99 conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :**

- Sont interdites toutes les activités autres que celles liées à l'alimentation en eau potable, sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après. Sont notamment interdits tous les dépôts et stockages de matériel qui ne sont pas directement nécessités par le surveillance du captage, l'épandage de matières quelle qu'en soit la nature, susceptibles de polluer les eaux souterraines, toute circulation de véhicules, toute activité, tout aménagement et construction de locaux qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation des installations.
- Est interdit tout ouvrage de captage supplémentaire, sauf autorisation préfectorale préalable.

**Dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99 conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet. Sont interdites toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux souterraines et notamment :**

- toutes constructions génératrices d'eaux résiduaires autres que domestiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux règles de l'urbanisme qu'elles relèvent de la procédure de déclaration ou d'autorisation (interdites de façon générale en zone UD et notamment en secteur UDp)
- les dépôts spécifiques de matières toxiques, dangereuses ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux,
- les dépôts d'ordures ménagères, centres de tri, de traitement, de broyage ou de tri de déchets,
- les dispositifs épuratoires collectifs,
- les commerces de moyenne et grande surface (interdits par ailleurs en secteur UDp),
- les installations de canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eau usées industrielles,
- les stockages souterrains de produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les réservoirs ou stockages spécifiques de produits chimiques, d'eaux usées industrielles, d'hydrocarbures liquides.

**Dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac dans sa traversée de la zone UD et du secteur UDb, dans une bande 5 m de part et d'autre du haut des berges du Valat des Janelles dans sa traversée du secteur UDb et en limite de la zone UD, et dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau des Prunelles en secteur UDa,,** sont interdits, en vue de la préservation des continuités écologiques :

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tout aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents et notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies par l'article UD2.

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

**Sont autorisés sous conditions en zone UD et secteurs UDa et UDb, hors secteur UDe et sous-secteur UDae :**

- Les constructions à destination d'activités artisanales ne relevant pas de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à conditions (conditions cumulatives) :
  - o qu'elles correspondent à une activité ou un service de proximité ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec la capacité des infrastructures et réseaux existants ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone du secteur concerné, sous réserve de justification technique.

**Sont autorisés sous conditions en secteur UDe et sous-secteur UDae :**

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise du secteur UDe d'une part et du sous-secteur UDae d'autre part, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU et sous réserve, en secteur UDe, que 10% au moins de la superficie du secteur soient affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur UDe ou du sous-secteur UDae, sous réserve de justification technique.

**Sont autorisés sous conditions en secteur UDp :**

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

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 11 Juin 2007 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

**Dans le périmètre de protection immédiate du forage du Stade F99,** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), seules sont autorisées les activités liées à l'alimentation en eau potable à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée.

La végétation présente sur le site doit être entretenue régulièrement (taille manuelle ou mécanique); l'emploi de produits phytosanitaires y est interdit. la végétation, une fois coupée, doit être extraite de l'enceinte du périmètre de protection immédiate du captage.

**Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99,** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.

**Dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac dans sa traversée de la zone UD et du secteur UDb, dans une bande 5 m de part et d'autre du haut des berges du Valat des Janelles dans sa traversée du secteur UDb et en limite de la zone UD, et dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau des Prunelles en secteur UDa, sont seuls autorisés :**

- les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - qu'ils soient liés à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
  - qu'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations, à la restauration « écologique » des berges et la sécurité des personnes et des biens ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.
- les travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes et des biens.
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

### **Article UD 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent 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 permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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 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.

En outre, toute création d'un nouvel accès en dehors des carrefours aménagés et tout changement d'usage d'un accès existant sont interdits sur la RD32.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de

Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

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 (voir annexe 6.6) et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UD 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de 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 par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

##### **En zone UD, secteurs UDb, UDe et UDp :**

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 POUZOLS.

##### **En secteur UDa et sous-secteur UDae :**

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- Arrêté ministériel du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- Arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04910 du 20 mai 2015 relatif aux modalités d'évacuation des eaux usées traitées issues des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

**Sur l'ensemble de la zone UD, des secteurs UDa, UDb, UDe, UDp et du sous-secteur UDae :**

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

**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**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, hors modification ou extension d'une construction existante, il conviendra de mettre en place des dispositifs d'infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme ()

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera défini sur la base de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traités en espaces verts et intégrés au plan de composition de l'opération.

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.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.



Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent par ailleurs faire 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 ou à défaut infiltrées à la parcelle.

Dans le périmètre de protection immédiate du forage du Stade F99, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), les eaux de ruissellement doivent s'écouler vers le fossé pluvial situé sous l'Avenue de Canet, côté opposé au forage.

Sur l'ensemble de la zone UD, des secteurs UDa, UDb, UDe, UDp et du sous-secteur UDae : Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

#### **Eau brute**

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

#### **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 doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'éclairage des voies doit être assuré par des modèles basse consommation énergétique et/ou intégrant une alimentation en énergie renouvelable, et concentrant l'éclairage en direction du sol.

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

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

**En zone UD, secteurs UDa, UDb, UDp et sous secteur UDae**, les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimum de 5,00 m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- en retrait minimum de 35,00 m de l'axe de la RD 32 (concernant le secteur UDp).



Des implantations différentes peuvent toutefois être admises :

- lorsque la nouvelle construction vient s'aligner sur une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, dans le but de former une unité bâtie (même hauteur à +/- 1,00 m et mêmes matériaux) ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hormis par rapport à la RD 32 en secteur UDp) ;
- dans le cas d'une unité foncière en triangle délimité par 2 ou 3 voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques ; dans ce cas, la construction ne devra s'implanter en retrait de 5,00 m que de l'emprise de la voie la plus importante (par sa largeur) et pourra s'implanter en retrait de 3,00 m seulement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble n'est pas règlementée.

**En secteur UDe**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne de opération d'ensemble dont doit faire l'objet le secteur UDe, n'est pas règlementée.

#### **Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et sous réserve de l'autorisation du Conseil Départemental le long de la RD 32.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 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.

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

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

#### **En zone UD et secteurs UDb et UDe :**

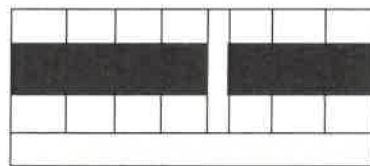
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

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

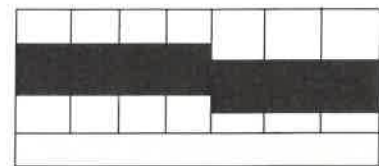
- Les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jumelés de dimensions (hauteur, profondeur) et d'aspect (matériaux, toitures) sensiblement identiques.

- Lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa façade en limite, à un bâtiment existant situé sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à  $\pm 1,00$  m).
- pour les annexes (abri de jardin....) ne dépassant pas 2,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 4,00 m de longueur mesurée sur la limite séparative ; la longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pourra pas excéder 4,00 mètres.
- à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'exception des limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les annexes (abri de jardin....) ne dépassant pas 2,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative, la longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pouvant excéder 4,00 mètres. A défaut s'applique la règle générale de  $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m.

Dans le cas de constructions accolées (maisons en bande), une rupture du front bâti (faille ou retrait de 2,00 mètres maximum) sera imposée pour tout ensemble de plus de 4 maisons, avec une recherche de symétrie des implantations.



Rupture par une faille



Rupture par un décalage volumétrique

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

#### **En secteur UDa et sous-secteur UDae**

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 ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

#### **En secteur UDp :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

#### **Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité de la construction principale, dont la hauteur au dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m, doivent respecter un recul minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives **sauf en secteur UDa et sous-secteur UDae où le recul minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 3,00 m.**

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

Non règlementé

## **Article UD 8 – Emprise au sol**

**Zone UD:** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 30% de la superficie de ladite unité foncière.

**Secteur UDe :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur le secteur UDe est limitée à 40% de la superficie totale du secteur.

**Secteur UDb :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 20% de la superficie de ladite unité foncière.

**Secteur UDa et sous-secteur UDae :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 15% de la superficie de ladite unité foncière.

**Secteur UDP :** L'emprise au sol n'est pas règlementée.

### **Cas particuliers :**

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas :

- en zone UD et secteurs UDa et UDb : à l'aménagement, à la rénovation, au changement de destination ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure aux seuils définis ci-avant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UD 9 – Hauteur maximale des constructions**

### **Zone UD, secteurs UDa, UDb, UDe et sous-secteur UDae :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m à l'égout de la couverture ou au nu de la façade en cas de toiture terrasse et 2 niveaux (R+1).

En cas d'extension au sol d'un bâtiment dont la hauteur dépasse d'ores et déjà les 6,50 m à l'égout du toit, la partie en extension pourra toutefois atteindre la hauteur du bâtiment initial.

### **Secteur UDP:**

Hauteur maximale non règlementée.

## **Article UD 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.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits 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.

### **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 30% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses.

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

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

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.
- s'agissant de toitures terrasses, d'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.

### **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les enduits dans les teintes du nuancier communal joint en annexe au présent règlement ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel.

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 laqué ou PVC dont les teintes devront s'intégrer harmonieusement à la façade et à l'environnement.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

- **En limite de l'espace public**, les clôtures seront constituées :
  - en zone UD et secteurs UDb et UDa uniquement : soit d'un mur maçonné enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade du bâtiment principal, lorsque ce mur s'inscrit dans la continuité d'un mur de clôture de même nature sur la propriété mitoyenne.
  - soit d'un muret bas de 0,40 m de hauteur maximum en pierres ou enduit sur les deux faces d'une teinte identique ou proche de celle de la façade du bâtiment principal, surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière, doublé d'une haie végétale. Un muret technique d'une hauteur maximale de 1,00 m pourra si nécessaire être intégré à la clôture.
  - soit d'un grillage à maille rigide ou d'une grille ferromnière doublé d'une haie végétale ; un muret technique d'une hauteur maximale de 1,00 m pourra si nécessaire être intégré à la clôture.

L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.

**En secteur UDe**, le long du chemin longeant le canal de Gignac et le long de la Rue des Lauzes, les clôtures seront obligatoirement de type haie champêtre c'est à dire constituées d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement.

**Dans le cas d'un terrain en surplomb de la voie** (mur de soutènement), la clôture sera obligatoirement constituée :

- soit d'un muret bas de 0,40 m de hauteur maximum en pierres ou enduit sur les deux faces d'une teinte identique ou proche de celle du mur de soutènement, surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière, et doublé d'une haie végétale.
- soit d'un grillage à maille rigide ou d'une grille ferromnière, doublé d'une haie végétale.

Il pourra être imposé que la clôture soit implantée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique et qu'elle soit doublée d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement (typologie de haie champêtre), notamment dans les cas où la hauteur du mur de soutènement + 0,40 m  $\geq$  2,00 m

- **En limites séparatives**, les clôtures seront exclusivement constituées soit d'une haie végétale soit d'un grillage à mailles rigides éventuellement doublé d'une haie vive.  
Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole (zone A / secteur Ap), les clôtures seront obligatoirement de type haie champêtre et constituées :
  - soit d'une haie végétale ;
  - soit d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdits.

### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

La pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade s'ouvrant sur la rue ou l'espace public 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 traité 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 UD 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 (2,00 m en cas de stationnement longitudinal, 3,30 m pour un emplacement PMR) et ) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs non souterrains, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinales ou en épi par exemple).

#### **1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

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

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

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

En cas de changement d'affectation, 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.

### **3 – Logements locatifs aidés**

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

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

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

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

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

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

#### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

##### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins 2 places de stationnement par logement ;
- en outre, dans les opérations d'ensemble, 1 place supplémentaire pour 2 lots ou 2 logements créés (arrondi à l'entier supérieur) ; ces places seront réalisées à l'extérieur des parcelles privatives ou lots privatifs, en accompagnement de la voie (stationnement longitudinal par exemple) ou en placettes collectives.

##### **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

- Une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher de l'établissement.

##### **Pour les constructions à destination de bureau :**

- Au moins 1 place de stationnement par tranche commencée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé :**

- au moins 1 place de stationnement par chambre.
- au moins 1 place de stationnement par gîte.

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :** le nombre de place de stationnement sera déterminé 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.



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

#### **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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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

**En zone UD et en secteur UDe,** la part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

**En secteur UDa et sous-secteur UDae,** la part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

**En secteur UDb,** la part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au présent règlement). On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes (les Cyprès sont notamment interdits) ainsi que les espèces endommageant les revêtements par leur système racinaire et notamment (interdits à moins de 10,00 m de la limite d'emprise d'une voie ou d'un espace public).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « 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.

### **Article UD 13 – Performances énergétiques et environnementales**

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

L'orientation et la conception des bâtiments doit favoriser l'optimisation des apports solaires : lumière naturelle et confort thermique d'été et d'hiver.

### **Article UD 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. Tout nouveau bâtiment devra en conséquence prévoir la pose de fourreau(x) en attente pour recevoir la fibre optique.

