

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## Commune de Labège

### ELABORATION

## X. Règlement écrit



Elaboration prescrite le: 26 juillet 2011

Projet arrêté le :

Version soumise aux PPA  
Réunion du 06/06/2016

Approuvé le :

Mairie de Labège  
Rue de la Croix Rose  
31 670 Labège  
05 62 24 44 44 / [accueil@ville-labège.fr](mailto:accueil@ville-labège.fr)



Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme et  
Développement du Territoire du  
SICOVAL



VERSION PROVISOIRE

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	113
LEXIQUE.....	123

VERSION PROVISOIRE

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS GENERALES

VERSION PROVISoire

VERSION PROVISOIRE

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Labège

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :
  - Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
  - Article R.111-15 : préservation de l'environnement ;
  - Article R.111-21 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
2. Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.
3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UP
- zones à urbaniser : AU;
- zones agricoles : A ;
- zones naturelles : N .

#### **1. Les zones urbaines sont :**

- La zone **UA** : zone urbanisée correspondant au centre ancien et un secteur **UAe**, correspondant au secteur de commerces et services du centre villageois
- La zone **UB** : zone urbanisée correspondant aux secteurs dominés par l'habitat collectif
- La zone **UC** : zone urbanisée correspondant aux secteurs dominés par l'habitat individuel groupé
- La zone **UD** : zone urbanisée correspondant aux lotissements de la commune essentiellement constitués de maisons individuelles
- La zone **UE** : zone urbaine de l'Innopole
- La zone **UP** : zone urbaine correspondant aux secteurs d'équipements publics

#### **2. Les zones à urbaniser sont :**

La zone **AU** : correspond à des terrains destinés à l'urbanisation future à court terme

#### **3. Les zones agricoles sont :**

- La zone **A** : constitue un espace agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique. Le changement d'affectation de certains bâtiments, présentant un potentiel patrimonial avéré est toutefois permis.

Cette zone comprend deux sous-secteurs

- **Ah**, qui identifie et localise l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Al et Af**, qui identifient des secteurs à constructibilité limitée

#### **4. Les zones naturelles sont :**

La zone **N** : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

**5.** Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

**6.** De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

#### **ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

#### **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

#### **ARTICLE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

#### **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

### **ARTICLE 8 – CLOTURES**

Par délibération du conseil municipal du 16 octobre 2007, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR**

Par délibération du conseil municipal du xx/xx/xxxx, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R421-27 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 10 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION**

Par délibération du xx/xx/xxxx la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

### **ARTICLE 11 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du PLU.

### **ARTICLE 12 – Eléments du paysage et du patrimoine**

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme° : tous travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Identification [REDACTED]

Références cadastrales [REDACTED]

Adresse [REDACTED]

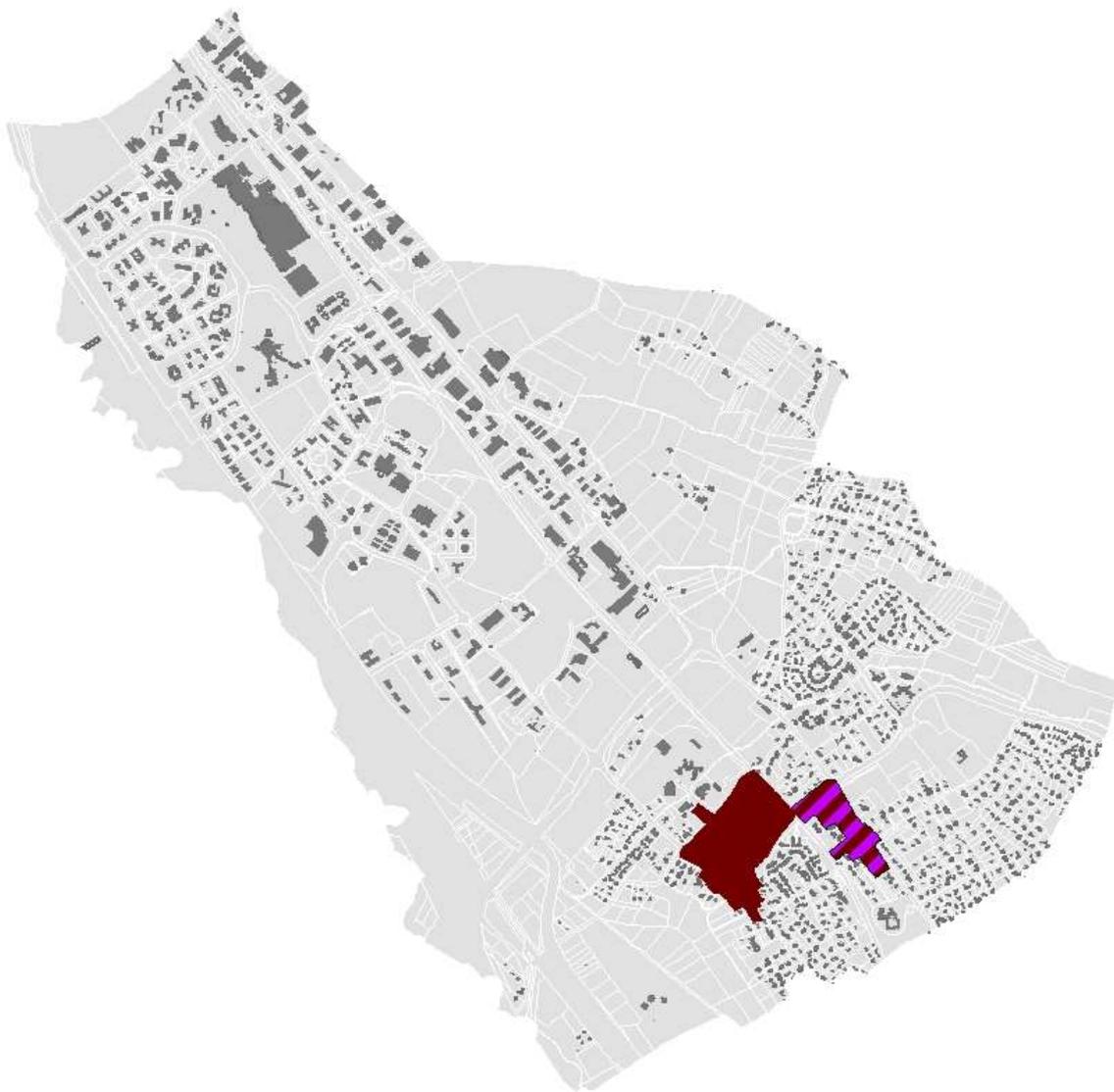
VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VERSION PROVISOIRE

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



VERSION PROVISOIRE

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination agricole ou forestière
- les constructions à destination principale d'entrepôt
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- l'aménagement d'un parc d'attraction
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- l'aménagement d'un golf
- , dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- *ICPE\** soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les *ICPE\** soumises à autorisation ou à déclaration :  
à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
  - les constructions et opérations à destination principale d'habitat de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'au moins 25 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif social. Sous réserve d'une justification montrant que la construction ou l'opération de plus de 400 m<sup>2</sup> n'a pas pour conséquence le passage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle communale sous le seuil de 25% de l'ensemble des logements, elle ne sera pas soumise à l'obligation de production de tels logements.
  - Les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation, ou de modification sur le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, s'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.
  - les constructions à destination de commerce : Hors du secteur UAe, elles sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

**2- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.**

## **ARTICLE UA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès\***

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.
- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
- Un projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.
- Il ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

#### **2-1 Voirie desservant 4 terrains et plus destinés à la construction, ou desservant 4 logements et plus**

- Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.
- Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

#### **2-2 Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres,**

il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### 3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

#### 2-2- Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### 2-3- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1- Règle générale**

###### **1-1- Le long des voies et emprises publiques existantes identifiées par une légende spécifique sur le règlement graphique :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'*alignement\**.

###### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes,**

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.
- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie
- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

**1-3- Dans le secteur UAe,** toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise publique

Les constructions légères (auvents, mobilier urbain, mâts...) liées à une activité commerciale peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale d'1 mètre de l'emprise publique

###### **1-4- Pour les autres voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques existantes et projetées.

##### **2- Cas particuliers :**

###### **2-1- Locaux d'ordures ménagères, postes de transformation, ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

ils doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

###### **2-2- Piscines couvertes et non couvertes :**

le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

### **2-3- Cas où l'alignement\* est demandé :**

des décrochements de façade peuvent être admis, sans excéder 2.5 m par rapport à l'alignement\*, sur une partie du bâtiment pour l'aménagement d'entrées, de balcons, terrasses ou loggias.

### **2-4- Unité foncière du projet en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques :**

la règle pourra n'être appliquée que pour l'une des voies ou emprises publiques.

### **2-5- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :**

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

### **2-6- Constructions existantes :**

les extensions, surélévations, ou reconstructions devront être effectuées

-soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies

-soit respecter le retrait défini à l'article UA 6-1 précédent pour les constructions nouvelles

### **2-7- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis**

✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,

✓ des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

### **2-8- Annexes\* :**

Pour toutes les voies et emprises publiques, elles doivent s'implanter soit à l'alignement\*, soit avec un retrait de 4 m minimum.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Sur les terrains longés par des voies et emprises publiques identifiées par une légende spécifique sur le règlement graphique :**

#### **1-1- Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement\*,**

- toute construction nouvelle doit être implantée, pour toute sa hauteur, d'une limite séparative à l'autre.

- Lorsque la longueur de la parcelle sur rue excède 10 mètres, dans ce cas la construction nouvelle devra être accolée pour toute sa hauteur à au moins une des deux limites. La distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres. La continuité bâtie sur rue devra alors être assurée par une clôture ou un mur bâti.

#### **1-2- Au-delà de la bande des 15 m,**

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

- Les annexes\* doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit avec un retrait de 3 m minimum.

## **2- Le long des autres voies et emprises publiques, (non identifiées par une légende spécifique sur le règlement graphique) :**

Toute construction nouvelle doit être implantée

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres
- Soit sur l'une au moins des limites séparatives.

Ce schéma ne prend pas en compte le cas des annexes.

## **3- Cas particuliers**

### **3-1- Au-delà de la bande de 15 mètres ci-dessus, dans le cas de construction existante sur la limite séparative d'un terrain voisin, et implantée sur cette limite séparative :**

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

### **3-2- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite séparative.

### **3-3- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 0.50 m de la limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres. Une distance différente peut s'appliquer pour les piscines et les annexes.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol

- ne peut excéder 65 % si la superficie totale de l'unité foncière\* est supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- n'est pas limitée dans les autres cas
- n'est pas limitée dans le secteur UAe

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), de l'acrotère (toitures terrasses).

### **2- La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 8 mètres**

### **3- Pour les annexes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite séparative :**

La hauteur ne pourra excéder 2.5 mètres

### **4- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...
- aux éléments de construction de faible emprise tels que les pigeonniers ; Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 8.5 mètres
- Un dépassement de la hauteur sera accepté s'il concerne un projet d'extension de construction venant s'insérer dans le prolongement de constructions déjà existantes sur fonds voisin. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction pourra s'aligner sur celle de la construction voisine la plus haute, sans pouvoir dépasser 14 mètres.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

### **1 – Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

## 2 – Matériaux et formes

### 2.1. Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions existantes.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'appuyant sur les couleurs de la palette de couleurs du cahier de recommandations annexé au PLU. (A voir)

Les bardages métallique ou plastiques sont interdits.

### 2.2. Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles.

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

### 2.3. Ouvertures

- Les percements :

Les percements seront alignés ou axés les uns par rapport aux autres.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

### 2.4. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

## 2.5. Clôtures et portails

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doubléments de clôtures réalisés en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

### Le long des voies publiques ou privées :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - o d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
  - o par un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale et/ou de plantes grimpantes.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

### En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas réglementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètres.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Généralités**

- Cet article concerne :
  - \* Les constructions nouvelles (hors annexes\*)
  - \* Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher
  - \* Le changement de destination des constructions existantes
- Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).
- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Sur chaque *unité foncière\**, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les destinations, sauf celle d'habitation.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

## 1- Normes minimales de stationnement

### 1-1- Pour les constructions à destination d'habitation,

- de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé :

- 1 place pour les constructions de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et moins,
- 2 places pour les constructions entre 51 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

○ de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- Pour les *opérations d'aménagement d'ensemble\**, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division ; dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

### 1-2- Hébergement hôtelier

1 place par chambre

### 1-3- Bureaux

1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 1-4- Commerce

Pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

### 1-5- Artisanat

1 place par poste de travail

### 1-6- Equipements publics et d'intérêt collectif

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations

## 2- Stationnement des deux roues non motorisés

Pour toute construction de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales suivantes. Ils doivent être accessibles et de plein pied

- habitat :

Leur surface doit être équivalente à au moins 2% de la surface de plancher de la construction

○ Bureaux :

Leur surface doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

○ Destinations autres

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des établissements.

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

### **4- Espaces verts à créer**

En dehors du secteur UAc :

Sur chaque *unité foncière\**, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doit être traités en espaces verts, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 100 m<sup>2</sup> de terrain ainsi aménagé. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant. Les aires de stationnement non imperméabilisées pourront entrer dans ce décompte.

\* En outre, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**

5 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 *arbre de haute tige\** pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant.

### **5- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°**

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès\**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



VERSION PROVISOIRE

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination agricole ou forestière
- les constructions à destination d'entrepôt
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- l'aménagement d'un parc d'attraction
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- l'aménagement d'un golf
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration :  
à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
  - Les opérations à destination d'habitat de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'au moins 25 % de la surface de plancher soit affecté à du logement locatif social. Sous réserve d'une justification montrant que la construction ou l'opération de plus de 400 m<sup>2</sup> n'a pas pour conséquence le passage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle communale sous le seuil de 25% de l'ensemble des logements, elle ne sera pas soumise à l'obligation de production de tels logements.
  - Les constructions à destination de commerce, sous réserve que leur surface n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation, ou de modification sur le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.

#### **3- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.**

## **ARTICLE UB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès\***

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.
- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
- Un projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.
- Il ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

#### **2-1 Voirie desservant 4 terrains et plus destinés à la construction, ou desservant 4 logements et plus**

○ Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

- Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

#### **2-2 Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres,**

il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

## 5- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### **2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

##### **2-2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### **2-3- Eaux pluviales**

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

#### **3- Réseaux divers**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe «déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1- Règle générale**

###### **1-1- Le long des voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise.

###### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :**

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.
- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie
- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

###### **1-3- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

##### **2- Cas particuliers :**

###### **2-1- Locaux d'ordures ménagères, postes de transformation, ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

ils doivent s'implanter à l'*alignement*\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

###### **2-2- Piscines couvertes et non couvertes :**

le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

###### **2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :**

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

###### **2-4- Constructions existantes :**

les extensions, surélévations, ou reconstructions devront être effectuées

- soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies
- soit respecter le retrait défini à l'article UB6-1 précédent

#### **2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis**

- ✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- ✓ des *débords de toiture\** de 0.50 m maximum.

#### **2-6- Annexes\* :**

Pour toutes les voies et emprises publiques, elles doivent s'implanter soit à l'*alignement\**, soit avec un retrait de 4 m minimum.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1- Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée**

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Soit sur l'une au moins des limites séparatives.

#### **2- Cas particuliers**

##### **2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :**

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

##### **2-2- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite séparative.

##### **2-3- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 0.5 m de la limite séparative.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 50 %

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), de l'acrotère (toitures terrasses).

#### **1- La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder**

- 7 mètres pour les constructions autorisées en limite séparative
- 9.5 mètres pour les autres constructions.

#### **2- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...
- aux éléments de construction de faible emprise tels que les pigeonniers ; Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 8.5 mètres
- Un dépassement de la hauteur sera accepté s'il concerne un projet d'extension de construction venant s'insérer dans le prolongement de constructions déjà existantes sur fonds voisin. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction pourra s'aligner sur celle de la construction voisine la plus haute, sans pouvoir dépasser 14 mètres.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

## 2 – Matériaux et formes

### 2.1. Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'appuyant sur les couleurs de la palette de couleurs du cahier de recommandations annexé au PLU. (A voir)

Les bardages métallique ou plastiques sont interdits.

### 2.2. Toitures

- Le principe général de conception sera de ramener un maximum d'éléments sous un même toit. Toutefois, des éléments de rupture ou des décrochements pourront être accordés ou exigés.

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sont autorisées,

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

### 2.3. Ouvertures

- Les percements :

Les percements seront alignés ou axés les uns par rapport aux autres.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

## 2.4. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

## 2.5. Clôtures et portails

### Règle générale :

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublages de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

### Le long des voies publiques ou privées :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - o d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
  - o par un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale et/ou de plantes grimpantes.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

### En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas règlementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètres.

A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPRi Hers Mort moyen, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Généralités

- Cet article concerne :

- \* Les constructions nouvelles (hors annexes\*)
- \* Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher
- \* Le changement de destination des constructions existantes

- Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- Sur chaque *unité foncière*\*, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les destinations, sauf celle d'habitation.

- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

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

- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

## 1- Normes minimales de stationnement

### 2-1 Pour les constructions à destination d'habitation,

- de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé :
  - o 1 place pour les constructions de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et moins,
  - o 2 places pour les constructions entre 51 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les *opérations d'aménagement d'ensemble\**, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

### 2-2 Hébergement hôtelier

1 place par chambre

### 2-3 Bureaux

1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 2-4 Commerce

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

### 2-5 Artisanat

1 place par poste de travail

### 2-6- Equipements publics et d'intérêt collectif

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations

## 2- Stationnement des deux roues non motorisés

Pour toute construction de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales suivantes. Ils doivent être accessibles et de plein pied

- habitat :

Leur surface doit être équivalente à au moins 2% de la surface de plancher de la construction

o Bureaux :

Leur surface doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

o Destinations autres

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des établissements.

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

### **4- Espaces verts à créer**

\* Espaces verts à créer

Sur chaque *unité foncière\**, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 100 m<sup>2</sup> de terrain ainsi aménagé. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant.

\* En outre, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**

5 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 *arbre de haute tige\** pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant.

### **5- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°**

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Sans objet.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

VERSION PROVISOIRE

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



VERSION PROVISOIRE

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination agricole ou forestière
- les constructions à destination d'entrepôt
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- l'aménagement d'un parc d'attraction
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- l'aménagement d'un golf
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> en dehors des ZACOM

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration :  
à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination d'artisanat, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
- Dans les opérations à destination d'habitat
  - o Entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% au moins de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif social
  - o de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % au moins de la surface de plancher doit être affecté à du logement locatif social

Sous réserve d'une justification montrant que la construction ou l'opération de plus de 200 m<sup>2</sup> n'a pas pour conséquence le passage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle communale sous le seuil de 25% de l'ensemble des logements, elle ne sera pas soumise à l'obligation de production de tels logements.

- Les constructions à destination de commerce, sous réserve que leur surface n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation, ou de modification sur le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.

**2- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen**, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

### **ARTICLE UC 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\***

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.
- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
- Un projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.
- Il ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

##### **2-1 Voirie desservant 4 terrains et plus destinés à la construction, ou desservant 4 logements et plus**

- o Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.
- o Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

##### **2-2 Nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres,**

il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### 3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

#### 2-2- Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### 2-3- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1- Règle générale**

###### **1-1- Le long des voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise.

###### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :**

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.

- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie

- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

###### **1-3- Le long de la RD 16,**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

###### **1-4- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

##### **2- Cas particuliers :**

###### **2-1- Locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'alignement\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

###### **2-2- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m. de la limite d'emprise

### **2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :**

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

### **2-4- Constructions existantes :**

les extensions, surélévations, ou reconstructions devront être effectuées

- Soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies.
- Soit respecter le retrait défini à l'article UC 6-1

### **2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :**

- ✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- ✓ des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

### **2-6- Annexes\* :**

Pour toutes les voies et emprises publiques, elles doivent s'implanter soit à l'*alignement\**, soit avec un retrait de 4 m minimum.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée**

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Soit sur l'une au moins des limites séparatives.

### **2- Cas particuliers :**

#### **2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :**

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

#### **2-2- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 0.5 m de la limite d'emprise.

#### **2-3- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 0.50 m de la limite séparative.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 40 %

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1- Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), de l'acrotère (toitures terrasses).

#### **2- La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder**

- Pour les annexes à la construction principale implantées en limite séparative : 2.50 mètres
- Pour les autres constructions : 7 mètres

#### **3- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...
- aux éléments de construction de faible emprise tels que les pigeonniers ; Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 8.5 mètres
- *Un dépassement de la hauteur sera accepté s'il concerne un projet d'extension de construction venant s'insérer dans le prolongement de constructions déjà existantes sur fonds voisin. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction pourra s'aligner sur celle de la construction voisine la plus haute, sans pouvoir dépasser 14 mètres.*

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

## 1 – Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

## 2 – Matériaux et formes

### 2.1. Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'appuyant sur les couleurs de la palette de couleurs du cahier de recommandations annexé au PLU. (A voir)

Les bardages métallique ou plastiques sont interdits.

### 2.2. Toitures

Le principe général de conception sera de ramener un maximum d'éléments sous un même toit. Toutefois, des éléments de rupture ou des décrochements pourront être accordés ou exigés.

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sont autorisées,

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

### 2.3. Ouvertures

- Les percements :

Les percements seront alignés ou axés les uns par rapport aux autres.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

### 2.4. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

### 2.5. Clôtures et portails

#### Règle générale :

Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les doubléments de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

#### Le long des voies publiques ou privées :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - o d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
  - o par un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale et de plantes grimpantes.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

#### En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas réglementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètres.

A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Généralités :**

- Cet article concerne :
  - \* Les constructions nouvelles (hors annexes\*)
  - \* Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher
  - \* Le changement de destination des constructions existantes
- Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).
- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- Sur chaque *unité foncière*\*, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les destinations, sauf celle d'habitation.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

## 1- Normes minimales de stationnement

### 2-1 Pour les constructions à destination d'habitation,

- de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé :
  - \* 1 place pour les constructions de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et moins,
  - \* 2 places pour les constructions entre 51 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - \* Au-delà de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les *opérations d'aménagement d'ensemble*\*, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

### 2-2 Hébergement hôtelier

1 place par chambre

### 2-3 Bureaux

1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 2-4 Commerce

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

### 2-5 Artisanat

1 place par poste de travail

### 2-6- Equipements publics et d'intérêt collectif

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations

## 3- Stationnement des deux roues non motorisés

Pour toute construction de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales suivantes. Ils doivent être accessibles et de plein pied

- habitat :

Leur surface doit être équivalente à au moins 2% de la surface de plancher de la construction

○ Bureaux :

Leur surface doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

○ Destinations autres

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des établissements.

### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

#### **4- Espaces verts à créer**

- Espaces verts à créer

Sur chaque *unité foncière\**, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 100 m<sup>2</sup> de terrain ainsi aménagé. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés en un seul tenant.

- En outre, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**

5 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 *arbre de haute tige\** pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés en un seul tenant.

#### **5- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°**

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès\**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Sans objet.

**ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

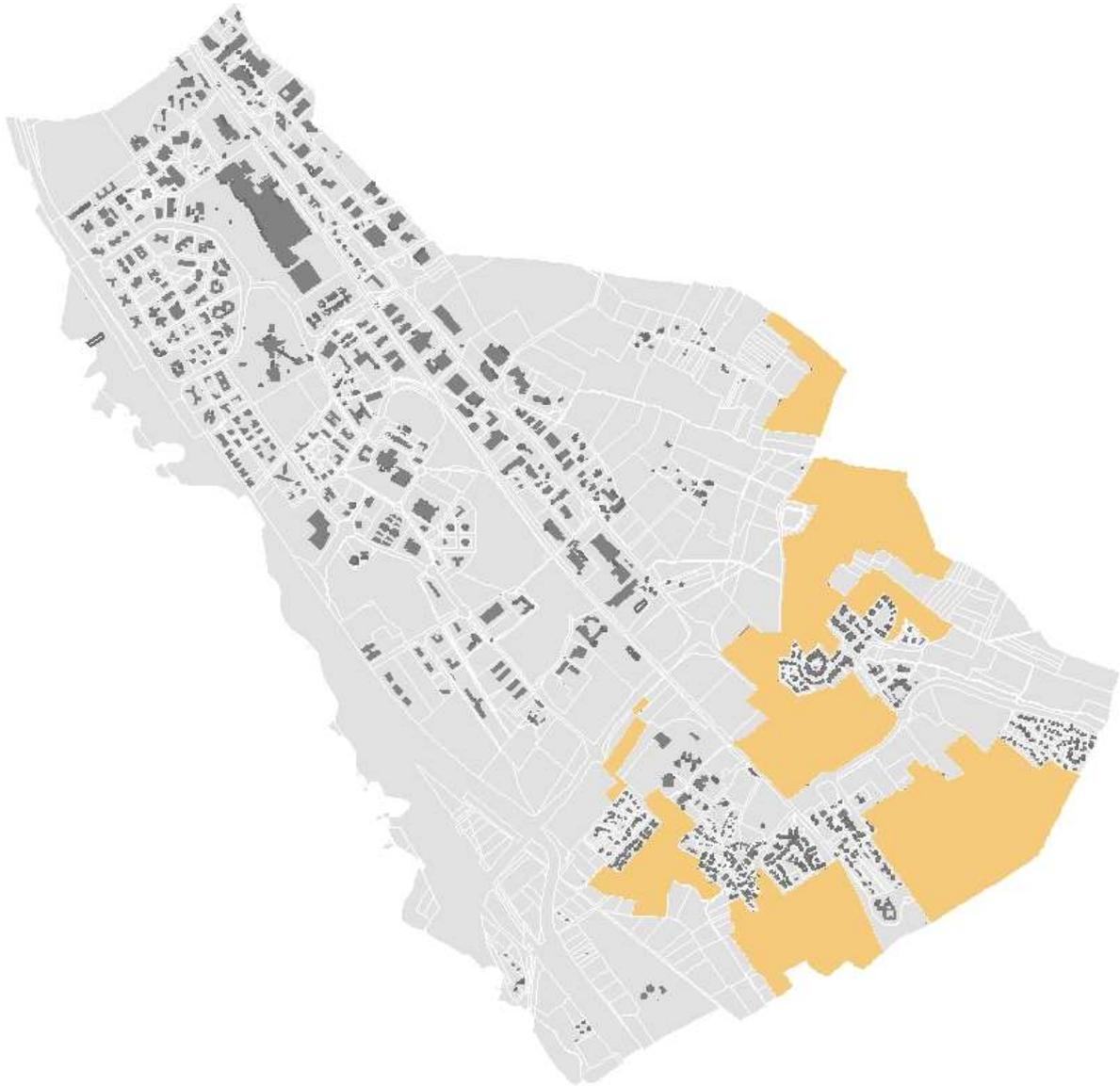
**ARTICLE UC 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

VERSION PROVISOIRE

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



VER

VERSION PROVISOIRE

## **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination agricole ou forestière
- les constructions à destination d'entrepôt
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- l'aménagement d'un parc d'attraction
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- l'aménagement d'un golf
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les constructions et aménagements doivent respecter l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Avenue Georges Brassens »
- A l'intérieur du périmètre de servitude au titre de l'article L 151-41 5 du code de l'urbanisme, tel qu'identifié sur le règlement écrit sont autorisées :
  - o Constructions existantes : les extensions de 50 m<sup>2</sup> et moins de surface de plancher
  - o Constructions nouvelles : les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration :  
à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
  - Dans les opérations à destination d'habitat
    - o Entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% au moins de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif social
    - o de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % au moins de la surface de plancher doit être affecté à du logement locatif social

Sous réserve d'une justification montrant que la construction ou l'opération de plus de 200 m<sup>2</sup> n'a pas pour conséquence le passage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle communale sous le seuil de 25% de l'ensemble des logements, elle ne sera pas soumise à l'obligation de production de tels logements.

- Les constructions à destination de commerce, sous réserve que leur surface n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation, ou de modification sur le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger

au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.

**2- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen**, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

### **ARTICLE UD 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\***

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.
- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
- Un projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.
- Il ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

##### **2-1 Voirie desservant 4 terrains et plus destinés à la construction, ou desservant 4 logements et plus**

- Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.
- Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

##### **2-2 les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres,**

il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### **3- Cheminements doux**

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

#### **2-2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

*En l'absence de réseau collectif :*

*- Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.*

*Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.*

*- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.*

#### **2-3- Eaux pluviales**

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1- Règle générale

#### 1-1- Le long des voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise.

#### 1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.

- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie

- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

#### 1-3- Le long de la RD 16,

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

#### 1-4- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

## 2- Cas particuliers :

### 2-3- Locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Ils doivent s'implanter à l'alignement\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

### 2-4- Piscines couvertes et non couvertes

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 4 m. de la limite d'emprise

### 2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

### 2-5- Constructions existantes :

les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées

- Soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies.
- Soit respecter les retraits définis à l'article UD 6-1 précédent pour les constructions nouvelles

### 2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :

- ✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- ✓ des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

### 2-6- Annexes\* :

Pour toutes les voies et emprises publiques, elles doivent s'implanter soit à l'alignement\*, soit avec un retrait de 3 m minimum.

## ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1- Construction nouvelle ou extension

Elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

## 2- Cas particuliers :

### 2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

### 2-2- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Ils doivent s'implanter sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0.5 m de la limite d'emprise.

### 2-3- Piscines couvertes et non couvertes

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative.

#### **2-4 Annexes**

Elles sont autorisées en limite séparative

#### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette distance ne s'applique pas

- pour les annexes
- pour les piscines
- dans le cas d'opérations d'aménagements d'ensemble dont le terrain d'assiette est de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder

- 15 % pour les parcelles de moins de 600 m<sup>2</sup>
- 25% pour les parcelles de plus de 600 m<sup>2</sup> avec une emprise maximale de 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (toitures cintrées), de l'acrotère (toitures terrasses).

##### **1- La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder**

- 7 mètres.
- 2.50 mètres pour les constructions autorisées en limite séparative

##### **2- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...

Aux éléments de construction de faible emprise tels que les pigeonniers ; Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 8.5 mètres

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

### **1 – Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

### **2 – Matériaux et formes**

#### **2.1. Façades**

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'appuyant sur les couleurs de la palette de couleurs du cahier de recommandations annexé au PLU. (A voir)

Les bardages métallique ou plastiques sont interdits.

## 2.2. Toitures

Le principe général de conception sera de ramener un maximum d'éléments sous un même toit. Toutefois, des éléments de rupture ou des décrochements pourront être accordés ou exigés.

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sont autorisées,.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

## 2.3. Ouvertures

- Les percements :

Les percements seront alignés ou axés les uns par rapport aux autres.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

## 2.4. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

## 2.5. Clôtures et portails

### Règle générale :

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doubléments de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

### Le long des voies publiques ou privées :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures doivent être constituées soit :
    - o d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
    - o par un muret maçonné, d'une hauteur de 1.20 mètres, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale et de plantes grimpantes.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

### En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas réglementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètres.

A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPRi Hers Mort moyen, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Généralités**

- Cet article concerne :
  - \* Les constructions nouvelles (hors *annexes*\*)
  - \* Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher
  - \* Le changement de destination des constructions existantes
- Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).
- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Sur chaque *unité foncière*\*, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les destinations, sauf celle d'habitation.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

### **1- Normes minimales de stationnement**

#### **1-1 Habitation,**

- de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé :
  - o 1 place pour les constructions de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et moins,
  - o 2 places pour les constructions entre 51 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o Au-delà de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les *opérations d'aménagement d'ensemble*\*, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

#### **1-2 Hébergement hôtelier**

1 place par chambre

#### **1-3 Bureaux**

1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **1-4 Commerce**

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

### 1-5 Artisanat

1 place par poste de travail

### 1-6- Equipements publics et d'intérêt collectif

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations

## 2- Stationnement des deux roues non motorisés

Pour toute construction de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales suivantes. Ils doivent être accessibles et de plein pied

- habitat :

Leur surface doit être équivalente à au moins 2% de la surface de plancher de la construction

○Bureaux :

Leur surface doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

○Destinations autres

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des établissements.

## ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 1- Espaces boisés classés\* (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### 3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

### 4- Espaces verts à créer

- Espaces verts à créer

Sur chaque *unité foncière\**, 40 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 100 m<sup>2</sup> de terrain ainsi aménagé. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant.

- En outre, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**

5 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 *arbre de haute tige\** pour 200 m<sup>2</sup>

de terrain aménagé en espaces verts. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant.

#### **5- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°**

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Sans objet.

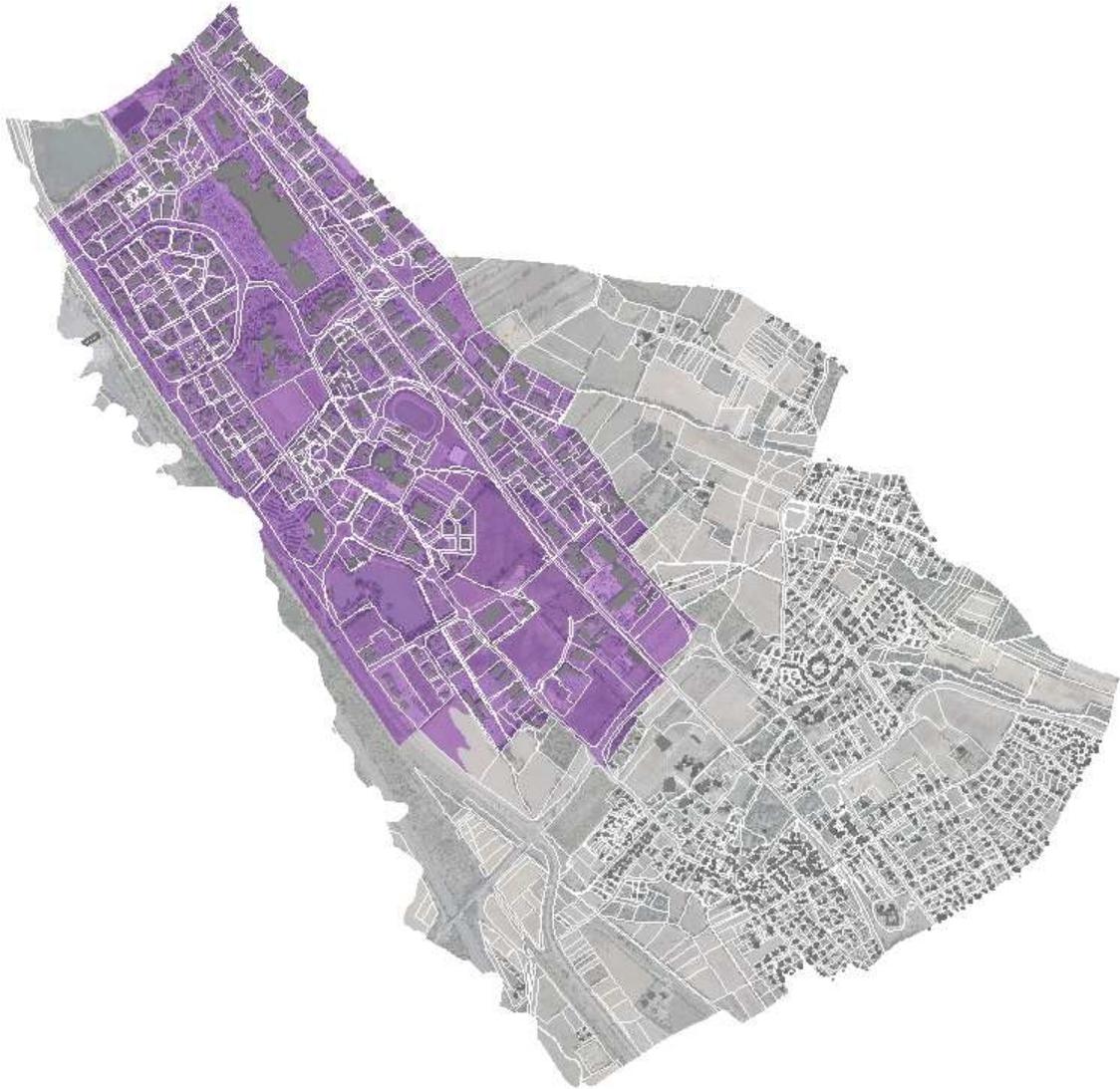
#### **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **ARTICLE UD 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



VEI

VERSION PROVISOIRE

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination agricole ou forestière
- les parcs d'attraction, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- l'aménagement d'un golf
- aire d'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les constructions et aménagements doivent respecter l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Innopole »
- Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration :  
à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
  - les constructions à usage d'habitation :
    - o Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions limitées
    - o sous réserve qu'elles respectent l'implantation, la programmation et le phasage inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée Innopole
    - o dans les opérations à destination d'habitat de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % au moins de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif social.
  - les constructions à destination de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisées sur l'ensemble de la zone
  - Les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation, ou de modification sur le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.

#### **2- A l'intérieur du périmètre couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation :**

Toute construction nouvelle ou extension doit respecter les orientations

**3- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen**, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

### **ARTICLE UE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\***

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.
- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
- Un projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.
- Il ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

##### **2-1 Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique desservant 4 terrains et plus destinés à la construction, ou desservant 4 logements et plus**

- o Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 9 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.
- o Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

##### **2-2 Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres,**

il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### 3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

#### 2-2- Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### 2-3- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1- Règle générale**

###### **1-1- Le long des voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise.

###### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :**

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.

- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie

- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

###### **1-3- Le long de la RD 16,**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

###### **1-4- Le long de la RD 916,**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie, y compris celle préservée pour son élargissement

###### **1-5- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

##### **2- Cas particuliers :**

###### **2-1- Locaux d'ordures ménagères, postes de transformation, ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'alignement\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

###### **2-2- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m. de la limite d'emprise

**2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :**  
la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

**2-6- Constructions existantes :**  
les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées

- Soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies.
- Soit respecter les retraits définis à l'article UE 6-1

**2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :**

- des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

**2-6- Annexes\* :**  
Pour toutes les voies et emprises publiques, elles doivent s'implanter soit à l'*alignement\**, soit avec un retrait de 4 m minimum.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1- Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée** à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

**2- Cas particuliers :**

**2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :**

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

**2-2- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 0.5 m de la limite d'emprise.

**2-3- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 0.5 m de la limite séparative.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (toitures cintrées), de l'acrotère (toitures terrasses).

**La hauteur de toute construction ou installation nouvelle n'est pas limitée**

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

### **1 – Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

### **2 – Matériaux et formes**

#### **2.1. Façades**

Néant

#### **2.2. Toitures**

Néant

#### **2.3. Ouvertures**

Néant

#### **2.4. Les accessoires**

Néant

#### **2.5. Clôtures et portails**

Les clôtures ne sont admises que lorsque des raisons de sécurité liées aux activités abritées dans la construction le justifient.

A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Généralités**

- Cet article concerne :

- \* Les constructions nouvelles (hors *annexes\**)
- \* Les extensions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher
- \* Le changement de destination des constructions existantes

- Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- Sur chaque *unité foncière\**, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les destinations, sauf celle d'habitation.

- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

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

- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

### **1- Normes de stationnement**

Pour les constructions situées dans la zone d'influence d'un transport en commun performant (métro, TCSP...), le nombre minimal de places de stationnement définit ci-dessous peut être réduit de 25%.

#### **1-1 Habitat**

- Pour les constructions de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé :
  - o 1 place jusqu'à pour les constructions de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et moins,
  - o 2 places pour les constructions entre 61 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o Au-delà de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- Pour les *opérations d'aménagement d'ensemble\**, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

#### **1-2 Hébergement hôtelier**

1 place par chambre

### **1-3 Bureaux**

Au moins 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum d'une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **1-4 Commerce**

Au moins 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un maximum d'une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sera créée en plus, au moins 1 place pour la livraison.

### **1-5- Equipements publics et d'intérêt collectif**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations

### **1-6 Destinations autres**

Au moins 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum d'une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **2- Stationnement des deux roues non motorisés**

Pour toute construction de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales suivantes. Ils doivent être accessibles et de plein pied

- habitat :

Leur surface doit être équivalente à au moins 2% de la surface de plancher de la construction

- Bureaux :

Leur surface doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

- Destinations autres

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des établissements.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

#### 4- Espaces verts à créer

\* Espaces verts à créer

Sur chaque *unité foncière*\*, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige*\* par 100 m<sup>2</sup> de terrain ainsi aménagé.

#### 5- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

#### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.

#### ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### ARTICLE UE 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble*\*, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP



VERSION PROVISOIRE

### **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes constructions, installations ou aménagements à l'exception de :

- celles mentionnées dans l'article UP2
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'article UP2.

### **ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est liée au bon fonctionnement des établissements autorisés et dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

- les constructions liées à l'exploitation des jardins familiaux

**2- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen**, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

### **ARTICLE UP 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\***

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.

- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques de ces accès\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

- Un projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

- Il ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

## 2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

### 2-1 Voirie desservant 4 terrains et plus destinés à la construction, ou desservant 4 logements et plus

- Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.
- Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

### 2-2 Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres,

il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

## 3- Cheminement doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

#### 2-2- Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **2-3- Eaux pluviales**

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### **3- Réseaux divers**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

## **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1- Règle générale**

#### **1-1- Le long des voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise.

#### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :**

4- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.

5- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie

6- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

#### **1-3- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

## 2- Cas particuliers :

### 2-5- Locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Ils doivent s'implanter à l'alignement\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

### 2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

### 2-7- Constructions existantes :

les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées

- Soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies
- -soit respecter les retraits définis à l'article UP 6-1

### 2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :

- ✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- ✓ des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

## ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1- Construction nouvelle ou extension

Elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

## 2- Cas particuliers :

### 2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

### 2-3- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Ils doivent s'implanter sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0.5 m de la limite d'emprise.

## ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UPs, l'emprise au sol de chaque construction ne pourra pas excéder 70m<sup>2</sup>

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (toitures cintrées), de l'acrotère (toitures terrasses).

### **2- La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder**

- Hormis les précisions ci-dessous, elle n'est pas limitée
- Pour toute construction dans le secteur UPs, 7 mètres
- Pour les constructions à vocation résidentielle autorisées, 7 mètres

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

### **1 – Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

### **2 – Matériaux et formes**

#### **2.1. Façades**

Non réglementé

#### **2.2. Toitures**

Non réglementé

#### **2.3. Ouvertures**

Non réglementé

#### **2.4. Les accessoires**

Non réglementé

## 2.5. Clôtures et portails

Les clôtures ne sont admises que lorsque des raisons de sécurité liées aux activités abritées dans la construction le justifient.

A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations

### ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1- Espaces boisés classés\* (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### 3- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

### ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.

### ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

### ARTICLE UP 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



VER

VERSION PROVISOIRE

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination agricole ou forestière
- les constructions à destination d'entrepôt
  
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- l'aménagement d'un parc d'attraction
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- l'aménagement d'un golf
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> en dehors des ZACOM

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chacun des secteurs constituant la zone AU
  - Toute opération d'aménagement des zones concernées doit respecter les orientations d'aménagements correspondantes.
    - Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration :
      - à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
      - Les constructions à destination d'artisanat, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
      - Dans les opérations à destination d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30 % au moins de la surface de plancher doit être affecté à du logement locatif social, en accession à prix abordable.
- Sous réserve d'une justification montrant que la construction ou l'opération de plus de 500 m<sup>2</sup> n'a pas pour conséquence le passage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle communale sous le seuil de 25% de l'ensemble des logements, elle ne sera pas soumise à l'obligation de production de tels logements.
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve que leur surface n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

## **ARTICLE AU 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès\***

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.
- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
- Un projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.
- Il ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

#### **2-1 Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique desservant 4 terrains et plus destinés à la construction, ou desservant 4 logements et plus**

- Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.
- Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

#### **2-2 Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres,**

il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### **3- Cheminements doux**

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

#### **2-2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

*En l'absence de réseau collectif :*

*- Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.*

*Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.*

*- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.*

#### **2-3- Eaux pluviales**

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### **3- Réseaux divers**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

#### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1- Règle générale**

###### **1-1- Le long des voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise.

###### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :**

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.
- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie
- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

###### **1-3- Le long de la RD 16,**

**Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.**

###### **1-4- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

##### **2- Cas particuliers :**

###### **2-1- Locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'alignement\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

###### **2-2- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m. de la limite d'emprise

###### **2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :**

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

#### **2-4- Constructions existantes :**

les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées

- Soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies
- Soit respecter les retraits définis à l'article AU 6-1

#### **2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :**

- ✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- ✓ des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

#### **2-6- Annexes\* :**

Pour toutes les voies et emprises publiques, elles doivent s'implanter soit à l'*alignement\**, soit avec un retrait de 4 m minimum.

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1- Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée**

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Soit sur l'une au moins des limites séparatives.

#### **2- Cas particuliers :**

##### **2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :**

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

##### **2-2- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0.5 m de la limite d'emprise.

##### **2-3- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 0.5 m de la limite séparative.

### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 40 %

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (toitures cintrées), de l'acrotère (toitures terrasses).

### **1- La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder**

- 7 mètres
- 2.5 mètres pour les annexes implantées en limite séparative

### **2- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

### **1 – Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

### **2 – Matériaux et formes**

#### **2.1. Façades**

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction

laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'appuyant sur les couleurs de la palette de couleurs du cahier de recommandations annexé au PLU. (A voir)

Les bardages métallique ou plastiques sont interdits.

## **2.2. Toitures**

Le principe général de conception sera de ramener un maximum d'éléments sous un même toit. Toutefois, des éléments de rupture ou des décrochements pourront être accordés ou exigés.

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sont autorisées,

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

## **2.3. Ouvertures**

### - Les percements :

Les percements seront alignés ou axés les uns par rapport aux autres.

### - Les menuiseries :

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

## **2.4. Les accessoires**

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

## **2.5. Clôtures et portails**

### Règle générale

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

### Le long des voies publiques ou privées :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures doivent être constituées soit :
    - o d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
    - o par un muret maçonné, d'une hauteur de 1.20 mètres, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale et/ou de plantes grimpantes.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas règlementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètres.

## ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Généralités

- Cet article concerne :
  - o Les constructions nouvelles (hors *annexes\**)
  - o Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher
  - o Le changement de destination des constructions existantes
- Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).
- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Sur chaque *unité foncière\**, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les destinations, sauf celle d'habitation.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

### 1- Normes minimales de stationnement

#### 1-1 Pour les constructions à destination d'habitation,

- de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé :
  - o 1 place jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o 2 places entre 51 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o Au-delà de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitation, de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les *opérations d'aménagement d'ensemble\**, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la

division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

### **1-2 Hébergement hôtelier**

1 place par chambre

### **1-3 Bureaux**

1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **1-4 Commerce**

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

### **1-5 Artisanat**

1 place par poste de travail

### **1-6- Equipements publics et d'intérêt collectif**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations

## **2- Stationnement des deux roues non motorisés**

Pour toute construction de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales suivantes. Ils doivent être accessibles et de plein pied

- habitat :

Leur surface doit être équivalente à au moins 2% de la surface de plancher de la construction

○Bureaux :

Leur surface doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

○Destinations autres

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des établissements.

## **ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### 3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

### 4- Espaces verts à créer

- Espaces verts à créer

Sur chaque *unité foncière\**, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 100 m<sup>2</sup> de terrain ainsi aménagé. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant.

- En outre, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**

5 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 *arbre de haute tige\** pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant.

### 5- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès\**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

### ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.

### ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### ARTICLE AU 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

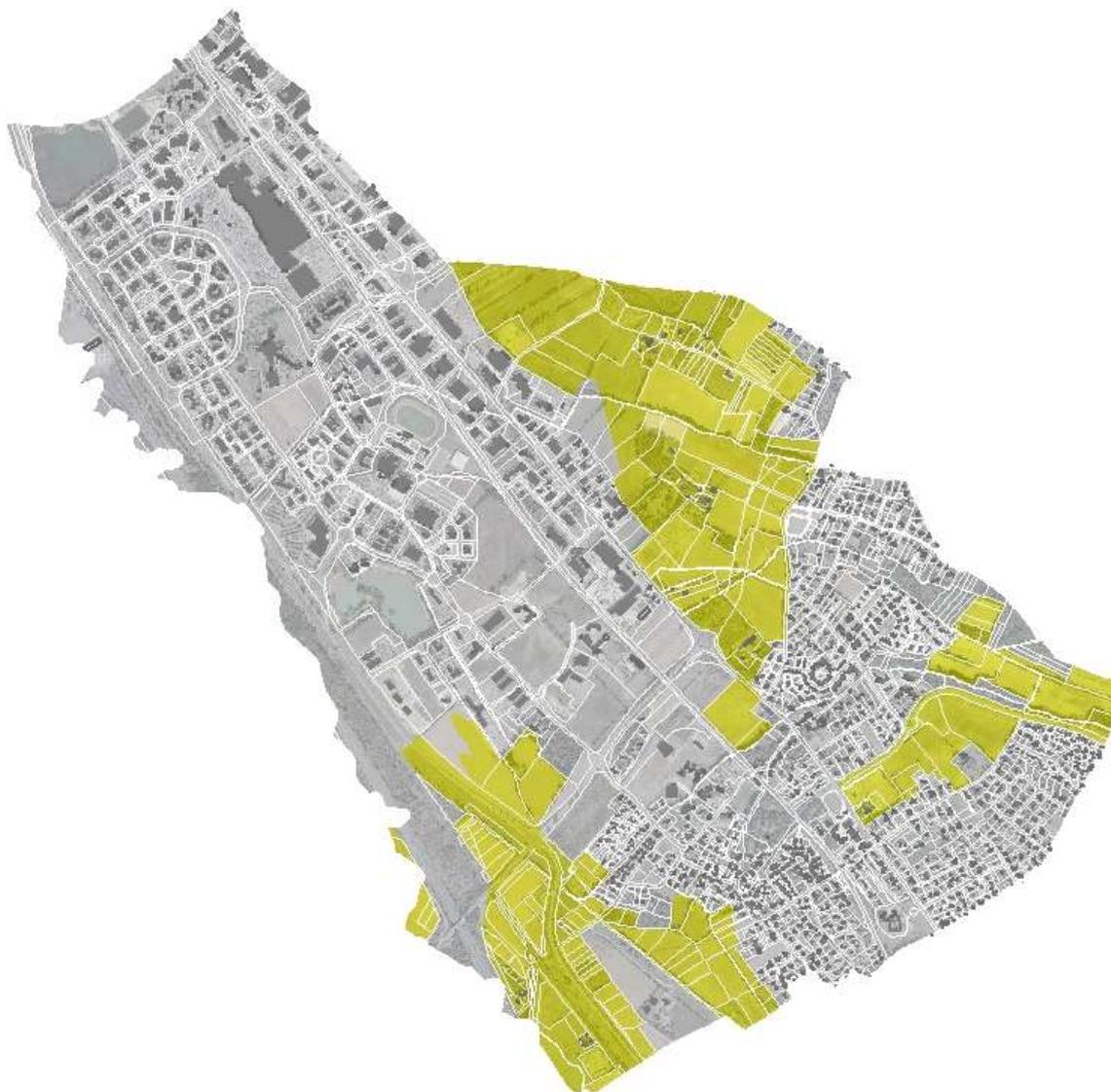
Dans le cas d'*opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

VERSION PROVISOIRE

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



VERSION PROVISOIRE

\* : Voir définition dans le lexique

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations à l'exception de :

- celles mentionnées dans l'article A2
- celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'article A2.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **1- Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les *ICPE\** sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont liés à une opération autorisée.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes pour une destination d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant+ extension).
- la construction d'*annexes\** est autorisée, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol) maximum et à condition qu'elle se situe dans un rayon de 50 mètres déterminé autour du bâtiment principal existant.
- Sont autorisés les *changements de destination\** des bâtiments existants agricoles identifiés pour une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de commerce dans la mesure où :
  - o ils sont identifiés sur le règlement graphique selon la légende (Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - o ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique
  - o les équipements sont suffisants (*accès\** et réseau)
  - o ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine
  - o ce changement de destination est limité à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (antennes de télécom, stations d'épuration, réseaux, châteaux d'eau etc...) sont autorisées si elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2- A l'intérieur du secteur Ah, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage** au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

**3- A l'intérieur du secteur Ai, les constructions à usage d'hébergement de tourisme**

**4- Dans le secteur Af, ne sont autorisées que les constructions nouvelles à usage d'habitat et leurs annexes**

**3- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen**, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

### **ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès\* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

#### **2- Voirie nouvelle publique ou privée**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### **2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

##### **2-2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

*En l'absence de réseau collectif :*

*- Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.*

*Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.*

*- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.*

### **2-3- Eaux pluviales**

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### **3- Réseaux divers**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1- Règle générale**

#### **1-1- Le long des voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise.

#### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :**

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.

- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie

- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

### **1-3- Le long de la RD 16,**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

### **1-4- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

## **2- Cas particuliers :**

### **2-1- Locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'alignement\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

### **2-2- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m. de la limite d'emprise

### **2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :**

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

### **2-4- Constructions existantes :**

les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées

- Soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies.
- Soit respecter les retraits définis à l'article A6-1

### **2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :**

- ✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- ✓ des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Construction nouvelle ou extension**

Elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

## **2- Cas particuliers :**

### **2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :**

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

### **2-4- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0.5 m de la limite d'emprise.

### **2-3- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 0.5 m de la limite séparative.

### **2-4 Annexes**

Elles peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 mètres

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur du secteur AI, l'emprise au sol sera limitée à 300 m<sup>2</sup> avec une emprise maximale de 40 m<sup>2</sup> par bâtiment

Pour l'ensemble du secteur Af, l'emprise au sol ne pourra excéder 500 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup> par bâtiment

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (toitures cintrées), de l'acrotère (toitures terrasses).

### **2- La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder**

- 7 mètres pour les constructions à destination d'habitat
- 12 mètres pour les autres constructions

3- **Dans le secteur AI**, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 3 mètres

### **4- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...

- aux éléments de construction de faible emprise tels que les pigeonniers ; Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 8.5 mètres

## **ARTICLE A 11 - AXPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toutes restaurations, constructions d'annexes, extensions ou modifications doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

### **1- Adaptation au site :**

- Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

○ Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **2- Les façades :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts sont interdits. La finition des façades sera soit : le bois, la brique foraine, le bardage métallique de couleur sombre, les enduits.

- Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Les enduits clairs et le mortier de ciment sont interdits.

### **3- Toitures :**

Le principe général de conception sera de ramener un maximum d'éléments sous un même toit. Toutefois, des éléments de rupture ou des décrochements pourront être accordés ou exigés.

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sont autorisées,

### **Dispositifs de production d'énergie renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont autorisés. Ils devront faire partie de

la composition architecturale de la construction et ne devront pas constituer une surépaisseur sur la toiture.

#### **4- Clôture :**

- Les murs maçonnés sont interdits.
- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPRi Hers Mort moyen, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

#### **4- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°**

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Sans objet.

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

VERSION PROVISOIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



VEI

VERSION PROVISOIRE

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations à l'exception de :

- celles mentionnées dans l'article N2
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'article A2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1- Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les *ICPE\** sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, agricole ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite d'une seule extension de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol) à compter de la date d'approbation du présent PLU
- la construction d'*annexes\** est autorisée, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol) maximum et à condition qu'elle se situe dans un rayon de 50 mètres déterminé autour du bâtiment principal existant.

**2- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Hers Mort moyen**, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

## **ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès\* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **2- Voirie nouvelle publique ou privée**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **2-1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

#### **2-2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif :

- Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

#### **2-3- Eaux pluviales**

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### **3- Réseaux divers**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1- Règle générale**

###### **1-1- Le long des voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise.

###### **1-2- Le long de la voie ferrée Bordeaux – Sètes :**

- les infrastructures et superstructures liées à l'exploitation du transport ferroviaire ou à tout autre mode de transport collectif doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre de la limite d'emprise.
- toute construction destinée à l'habitat doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie
- toute autre construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

###### **1-3- Le long des espaces verts, des chemins piétons/cycles non rattachés à une voie,**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ces niveaux à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise.

##### **2- Cas particuliers :**

###### **2-3- Locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'alignement\* ou avec un recul minimum de 0.50 m de la limite d'emprise.

###### **2-4- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m. de la limite d'emprise

###### **2-3- Unité foncière du projet entourée par des constructions existantes :**

la nouvelle construction pourra s'implanter avec un même recul que la construction voisine la plus proche.

###### **2-5- Constructions existantes :**

les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées

- Soit avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies

- Soit respecter les retraits définis à l'article N6-1

**2-5- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :**

- ✓ des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- ✓ des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.
  - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
  - des débords de toiture\* de 0.50 m maximum.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**2- Construction nouvelle ou extension**

Elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

**2- Cas particuliers :**

**2-1- Construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative :**

Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.

**2-5- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 0.5 m de la limite d'emprise.

**2-3- Piscines couvertes et non couvertes**

Le nu intérieur du bassin doit s'implanter avec un recul minimum de 0.5 m de la limite séparative.

**2-4 Annexes**

Elles peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 mètres

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le point le plus bas de la construction pris au niveau naturel du sol avant travaux et le niveau supérieur de la panne sablière (toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (toitures cintrées), de l'acrotère (toitures terrasses).

### **4- La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder**

- 7 mètres pour les constructions à destination d'habitat
- 4 mètres pour les autres constructions

### **2- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...
- aux éléments de construction de faible emprise tels que les pigeonniers ; Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 8.5 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général de construction :**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toutes restaurations, constructions d'annexes, extensions ou modifications doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

### **1- Adaptation au terrain :**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les remblais supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les encochements sont interdits. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

## 2- Matériaux et formes

### 2-1 Les façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts sont interdits. La finition des façades sera soit : le bois, la brique foraine, le bardage métallique de couleur sombre, les enduits.
- Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Les enduits clairs et le mortier de ciment sont interdits.

### 2-2 Toitures :

Le principe général de conception sera de ramener un maximum d'éléments sous un même toit. Toutefois, des éléments de rupture ou des décrochements pourront être accordés ou exigés.

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sont autorisées, sauf dans le cas de construction de vérandas, d'abris de jardin et de toitures plates. Ces dernières pourront présenter une pente de toit inférieure à 30%.

La toiture-terrasse est admise uniquement pour les extensions et les annexes.

### 2-3 Dispositifs de production d'énergie renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont autorisés. Ils devront faire partie de la composition architecturale de la construction et ne devront pas constituer une surépaisseur sur la toiture.

### 2-4 Clôture :

- Les murs maçonnés sont interdits.

A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPRi Hers Mort moyen, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

## ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique

## ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 1- Espaces boisés classés\* (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

## **3- Plantations d'alignement le long des nouvelles voies de circulation**

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 m doivent être plantées, sur au moins un des côtés de la chaussée, d'*arbres de haute tige*\*.

## **4- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige*\* pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

## **5- Plantations à protéger au titre du L.123-1-5-III,2°**

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Sans objet.

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

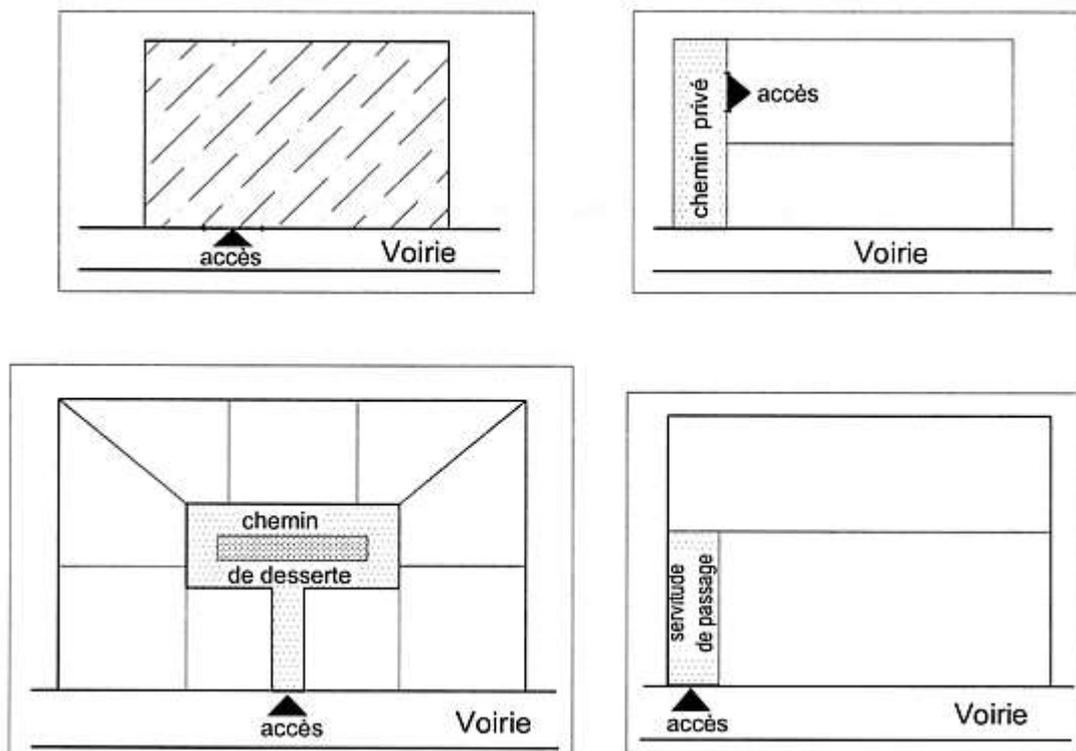
### **ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

VERSION PROVISOIRE

## LEXIQUE

### ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house...).

Une construction contiguë au bâtiment principal peut également être considérée comme une annexe :

- si celle-ci est constituée d'un volume propre ;

- qu'aucune communication entre elle et la construction principale ne peut être réalisée sans autorisation d'urbanisme ;
- qu'elle soit considérée en fonction de son usage comme une construction accessoire (abri de jardin, garage, ...).

### **ARBRE DE HAUTE TIGE**

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

### **ARRONDI ARITHMETIQUE**

L'arrondi arithmétique d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci :

- Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur.
- Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION**

Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifiée ou acquise. On distingue les neuf catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **CHEMINEMENT DOUX**

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

### **DEBORD DE TOITURE**

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 123-1-5-8 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

### **EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION**

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

**Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des Coefficients d'Emprise au Sol ou des règles de prospect.**

**C'est ainsi que les articles 9 du présent règlement précise pour chaque zone ce qui est comptabilisé ou pas dans l'emprise au sol.**

L'emprise au sol définie par l'article R.420-1 précité vaut pour les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

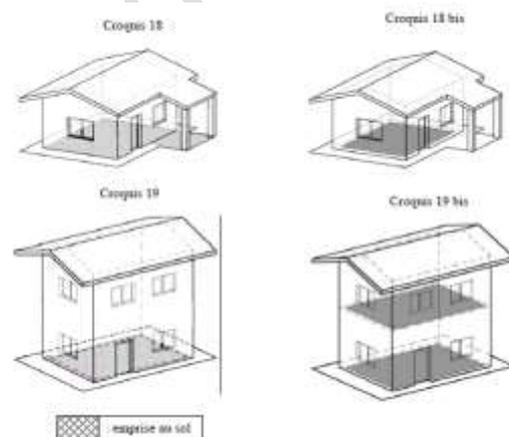
Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (croquis 18).

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (croquis 19).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol.



## EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

## ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :

- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

## EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur ou à l'horizontal.

## HAIE VEGETALE A MELANGE

C'est un alignement de végétaux mélangés - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



## INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

### **LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE**

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### **LIMITE SEPARATIVE**

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une *unité foncière\** contiguë.

### **MARGE DE RECULEMENT**

La marge de reculement est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdites, ou soumises à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

### **OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

### **OUVRAGE TECHNIQUE NECESSAIRE AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Il s'agit des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les antennes de télécom, les stations d'épuration, réseaux, châteaux d'eau etc...

### **MUR DE SOUTÈNEMENT**

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

### **UNITE FONCIERE**

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

### **VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier)

### **VOIE PUBLIQUE**

Une voie publique correspond à la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi qu'à la partie réservée aux circulations cycles et piétons

#### **CHAUSSEE**

La chaussée d'une route correspond à la partie revêtue qui est destinée à la circulation des véhicules.

#### **PLATEFORME**

La plateforme d'une route comprend les accotements, la chaussée et éventuellement un terre-plein central.

#### **EMPRISE D'UNE VOIE**

L'emprise d'une route correspond à la surface occupée par la route et toutes ses dépendances (accotements, talus, aires de stationnement...)

VERSION PROVISOIRE

