

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU POS DE LA COMMUNE DE FABREGUES

REGLEMENT DU POS
Zone UD

<p>Etudes d'Urbanisme</p>  <p>121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr</p>	<p>Maître d'Œuvre</p>  <p>Immeuble Pôle Eurêka - BP 11067 - 418 rue du Mas de Verchant 34007 Montpellier - France www.linkcity.com</p>	<p>EPCI</p>  <p>50, Place de Zeus 34000 Montpellier 04.67.13.60.00 http://www.montpellier3m.fr</p>	<p>Commune de Fabrègues</p>  <p>8, rue Paul Doumer 34690 Fabrègues 04.67.85.11.57 contact@fabregues.fr</p>
--	--	---	--

Suite à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du POS de Fabrègues, plusieurs adaptations du règlement de la zone UD du POS ont été effectuées. Elles sont repérées en vert dans le présent règlement de la zone UD.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité essentiellement d'habitat individuel.

Les occupations et utilisation du sol admises devront respecter la réglementation des zones inondables du Coulazou.

La zone comprend un secteur UDa où les logements collectifs sont autorisés.

Un secteur UDb qui correspond à l'ancienne ZAC des Campanelles.

La zone comprend un secteur UDC où les logements collectifs sont autorisés à R+1 maximum.

Un secteur UDi qui correspond à la portion de la RD 613 où le recul imposé par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) est ramené à 20 mètres.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 – Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UD 2 ci-après.
- Les constructions à usage de commerces, de services, de bureau et les activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les lotissements.

§ 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités non classées à condition :
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet environnant.
- Les immeubles collectifs verticaux ou horizontaux composés de 10 logements au moins en secteur Uda seulement.
- **Les logements collectifs plafonnés à R+1 pour le secteur UDC seulement.**

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les immeubles en collectif vertical de plus de 2 logements à l'exception des structures sociales pour personnes âgées (maison de retraite, etc...), sauf en secteur Uda **et en secteur UDc**.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

§ 1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

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

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

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RN et CD)

- Cas des lotissements et groupes d'habitations :

Les lotissements et groupes d'habitations individuelles doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique.

Exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupements d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilités, l'accord de la Commissions des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

- Cas de constructions isolées :

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abatage d'un ou plusieurs arbres.

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

§ 2 – Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières, **sauf en secteur UDC, après validation des services incendies et intercommunaux.**

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

§ 3 – Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les réseaux et branchement électriques, téléphoniques et de distribution doivent être établis en souterrain à la charge des promoteurs et lotisseurs.

ARTICLE UD 5 – CARATERISTIQUES DES TERRAINS

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

En tous secteurs sauf UDb, la surface minimale des parcelles ainsi créées à partir du 01 décembre 1998 est de 500 m² par logement créé y compris dans les lotissements et les groupes d'habitations.

En secteur UDb, les parcelles inférieures à 200 m² sont inconstructibles.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ET AUX VOIES PRIVEES

- 1) Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement

-
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - Lorsqu'il s'agit de groupes d'habitations et de lotissements.
 - Lorsque le terrain est limitrophe d'une emprise publique autre qu'une voie automobile publique.
 - En secteur UDb, le recul imposé par rapport aux voies publiques et privées est fixé à 3 mètres. Toutefois, la réalisation sur l'alignement des voies publiques et privées est possible pour la construction de garages.
 - En secteur UDi, le recul des constructions par rapport à la RD 613 est ramené à 20 mètres avec un recul minimal de 10 mètres des constructions par rapport à l'emprise publique.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

- 3) Les piscines ne dépassant pas 0,60 mètre le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres de l'alignement, celles dépassant 0,60 mètre seront implantées au moins à 5 mètres.

Prescriptions spéciales :

Un recul de 75 mètres est à respecter de part et d'autre de l'axe RN 113 suivant prescriptions inscrites au plan de zonage.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DE CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres, sauf en secteur UDb où le recul imposé est de 3 mètres.
- 2) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
- Soit dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où pourront s'appliquer les 3 cas suivants.
 - Soit lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4,00 mètres dans une bande de 4 mètres de large à partir de la limite mitoyenne et 10 mètres de longueur cumulée (y compris existant) le long des limites séparatives.
 - Soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.
 - Soit lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans tous les cas, l'implantation en limite doit se faire par les annexes ou les bâtiments principaux, à l'exception de tout artifice architectural.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

La contiguïté entre bâtiments peut être réalisées par des liaisons architecturales telles que : arcs, portiques, toitures...

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée $L=H$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou annexes telles que buanderie, local piscine, barbecue, local rangement, abri bois... dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

Pour la zone UD sauf secteur Uda.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et 2 niveaux.

Pour la zone Uda, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux (R+2).

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la constructions est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

La composition du plan de masse de lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les ilots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes, sauf à s'inscrire dans une étude d'architecture contemporaine :

1 - TOITURES

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre claire. Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.

2 - FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Le revêtement des façades devra être réalisé par un enduit ocre clair.

3 - CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur admise est de 2 mètres maximum.

Tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé etc. est interdit.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.

4 – ENERGIE SOLAIRE

En cas de l'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres.

En zone UD, sauf UDc :

1. Pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitations ou logements collectifs) il est exigé 1 parking de plus à aménager sur l'emprise publique. Les parkings pourront être aménagés en batterie ou longitudinaux.
2. Pour les commerces et bureaux, 80 % de la surface hors œuvre nette doivent être aménagés en parkings.
3. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

En secteur UDc, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement social,
- 1 place visiteur pour 4 logements.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéa 3.4.5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement de plus de 3 000 m², 10 % au moins de la superficie doivent être réservés en espaces communs aménagés.

Cette surface sera conçue et traitée pour une utilisation piétonnière ou de jeux.

En secteur UDb, 25 % de la parcelle doivent être aménagés en espaces plantés.

Dans la bande de recul de 20 mètres par rapport à la RD 613, les espaces libres sont maintenus à l'état naturel ou arborés. Les stationnements sont interdits dans cette bande.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone UD, le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0,30.

Pour le secteur Uda, le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

En secteur UDc, le coefficient du sol autorisé est fixé à 0,55.

Pour le secteur UDb, le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des règles 1 à 13 du règlement.

Pour l'ensemble de la zone UD, le COS n'est pas règlementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS est interdit.