

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

PIECE N° 2

MISE EN COMPATIBILITE DU POS

<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 Euréka - 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>
---	---	--	---

SOMMAIRE

**RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE
REGLEMENTAIRE 2**

1. PROCEDURE ET PRESENTATION DU PROJET 5

2. PROPOSITION DE MISE EN COMPATIBILITE DU POS 6

2.1. Evaluation environnementale et incidences sur l'environnement..... 6

2.2. Les incidences de la mise en compatibilité sur le règlement du POS 7

2.2.1. Le règlement du POS avant sa mise en compatibilité 8

2.2.2. Le règlement du POS après sa mise en compatibilité 15

2.3. Les incidences de la mise en compatibilité sur le plan de zonage du POS..... 23

Rappel des modalités de la procédure et de son cadre réglementaire

La procédure de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Fabrègues est menée conformément aux dispositions des articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L. 153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L. 153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L. 153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L. 153-57

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L. 153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L. 153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Le Plan d'Occupation des Sols fait l'objet d'une **procédure de mise en compatibilité** lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique du POS à condition que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de POS a décidé de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet, via la **Déclaration de Projet**.

La déclaration de projet est possible dans deux cas :

1. il s'agit d'une action ou une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction **public ou privé** qui nécessite la mise en compatibilité du POS et pour laquelle l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan d'occupation des sols ou la commune a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général.

2. Il s'agit du cas particulier où le recours à la déclaration de projet est obligatoire en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement : il s'agit d'un projet **public** de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages qui a fait l'objet d'une enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement et pour lequel le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI se prononce, par déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La présente déclaration et mise en compatibilité du POS de Fabrègues concerne le 1^{er} cas, à savoir le cas où la commune se prononce sur l'intérêt général du projet consistant en un programme de construction privé. En définitive, la mise en compatibilité du POS est la conséquence de la déclaration de projet.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le Code de l'Urbanisme (article R. 151-5) :

- une notice exposant les évolutions nécessaires des différentes pièces du POS (règlement écrit et graphique) avant/après,
- les pièces du POS après modification (règlement écrit et graphique),
- dans le cas où une évaluation environnementale est nécessaire, le rapport de présentation est complété par le contenu de celle-ci (cf. article R. 151-3 du code de l'urbanisme).

Un examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du président de l'organe délibérant de l'établissement public ou du maire (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme). Le dossier ne pourra être modifié avant l'enquête publique. Toutefois, une évolution sera possible après l'enquête.

1. Procédure et présentation du projet

Le projet objet de cette présente procédure se situe dans le POS de Fabrègues :

- en zone UD pour la parcelle cadastrée 000 AI 75,
- en zone UD et en secteur INAh pour la parcelle cadastrée 000 AI 297.

La zone UD est une zone urbaine d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel. Il existe plusieurs sous-secteurs en zone UD :

- UD a où les logements collectifs sont autorisés
- UD b correspondant à l'ancienne ZAC des Campanelles
- UD i correspondant à la portion de la RD 613 où le recul imposé par l'article L. 111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) est ramené à 20 mètres.

La zone INA est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future à long terme. Il existe plusieurs sous-secteurs en zone INA, dont le secteur INAh réservé à l'habitat résidentiel.

La parcelle 000 AI 75 correspond à 4 480 m² en zone UD.

La parcelle 000 AI 297 équivaut à 671 m² : 376 m² en zone UD et 310 m² en secteur INAh.

L'emprise totale du projet d'aménagement se rapporte alors à : 4 480 + 671 = 5 166 m²

D'où : 4 480 + 376 = 4 856 m² en zone UD (soit 94 % de l'emprise foncière totale),
et 310 m² en secteur INAh (soit 6 % de l'emprise foncière totale).

Du fait de son classement en zone UD, le projet de logements collectifs, bien que se limitant à R+1, ne peut se réaliser au vu du règlement. En conséquence, il est nécessaire de modifier le contenu du plan de zonage et du règlement en y ajoutant un sous-secteur : **UDc**.

La production et la distribution d'eau potable de la commune de Fabrègues sont gérées par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc, donc la société Suez est le fermier (par délégation de service public). Le syndicat regroupe 24 collectivités : Agde, Marseillan, Mèze, Bouzigues, Poussan, Montbazin, Loupian, Villeveyrac, Cournonsec, Cournonterral, Gigean, Vic la Gardiole, Murviel-lès-Montpellier, Pignan, Saint-Georges d'Orques, Lavérune, Saint-Jean-de-Védas, Fabrègues, Saussan, Pinet, Mireval, Montagnac, Sète et le SIAEP Frontignan, Balaruc.

Le syndicat possède 8 sites de production :

- Florensac : site principal de production (70% des ressources) composé de 12 forages captant la nappe d'accompagnement de l'Hérault (96 000 m³/jour)
- Fabrègues : usine G. DEBAILLE potabilisation de l'eau du Rhône (30 000 m³/jour)
- Saint-Jean-de-Védas : le captage de la Lauzette est actuellement en cours d'abandon suite à la mise en service de l'usine G. DEBAILLE de Fabrègues (6 500 m³/jour)
- Pignan : le captage de l'Olivet (6 000 m³/jour)
- Pignan : le captage du Boulidou (3 600 m³/jour)
- Pinet : le captage de l'Ornezon (610 m³/jour)
- Montagnac : le captage Plaine Ouest (2 500 m³/jour).

L'alimentation sur la commune de Fabrègues est réalisée autour des secteurs Sud, alimentés par le réservoir de « Fabrègues Autoroute », d'une capacité de 440 m³, et du secteur Nord, alimenté directement depuis le réseau intercommunal du SIAE Bas Languedoc.

Le SIAE Bas Languedoc est en mesure d'alimenter la commune de Fabrègues à l'horizon 2030, sur la base d'une évolution de la population de 14 474 habitants en 2020, et 16 898 habitants en 2030, soit une augmentation de 378 habitants / an.

La commune dispose sur ce secteur d'une capacité suffisante en termes de réseau et de production d'eau potable pour supporter l'accueil de nouveaux habitants et la construction de 40 logements supplémentaires.

En termes de gestion des eaux usées, la compétence « assainissement » revient la Montpellier Méditerranée Métropole, dont fait partie la commune de Fabrègues. L'exploitation de l'assainissement collectif du territoire est gérée en contrat d'affermage.

Approuvé fin 2004, la Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) est un document fixant la stratégie globale et cohérente de gestion de la problématique assainissement sur l'ensemble du territoire métropolitain. En 2014, près de 90% des opérations programmées au SDA sont terminées.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son SDA, la Métropole a mis en service en janvier 2010 une station d'épuration intercommunale pour le raccordement des communes de Fabrègues, Saussan et Pignan. Le dimensionnement de cette station d'épuration est basé sur les besoins calibrés par le SCOT (approuvé en février 2006). Située sur la commune de Fabrègues, cette station d'épuration a son exutoire dans le Coulazou, à quelques centaines de mètres en amont de sa confluence avec la Mosson. D'une capacité de 30 517 EH, cet équipement utilise un process « boue activée à faible charge » avec une épuration par filtration et rayonnement ultra-violet. Cette technologie permet à cette station de respecter la Directive des Eaux Résiduaire, et d'afficher une haute performance. Cette station fait l'objet d'un suivi analytique de la qualité des eaux du Coulazou. Ainsi, en 2014 l'ensemble des stations d'épuration du territoire de métropole montpelliéraine, dont celle de Fabrègues, étaient conformes à la Directive Européenne des Eaux Résiduaire Urbaines et leur réglementation locale.

En 2014, la charge maximale en entrée est de 13 800 EH pour un débit entrant moyen de 2 797 m³/jour et la production de boues s'élève à 308 tMS/an (destinées au compostage).

Le projet envisagé sera raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. La commune dispose sur ce secteur d'une capacité suffisante en termes d'assainissement pour supporter l'accueil de nouveaux habitants et la construction de 40 logements supplémentaires.

2. Proposition de mise en compatibilité du POS

2.1. Evaluation environnementale et incidences sur l'environnement

Le projet objet de la présente procédure consiste à reconvertir une friche d'activité en une zone d'habitat limitée à R+1.

Cette friche représente une source de pollution du site, bien que mineure. L'installation d'une zone d'habitat n'engendrera pas de pollution supplémentaire, et permettra de traiter les pollutions existantes. Il y a donc une amélioration du site grâce au projet.

Par ailleurs, le site, qui est déjà urbanisé, est situé en milieu urbain. Ce milieu n'est donc pas propice à accueillir des enjeux environnementaux particuliers, bien qu'il soit peu éloigné d'une zone Natura 2000.

Enfin, après examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, il s'avère que l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire (cf. Avis de non soumission à la procédure d'examen au cas par cas, jointe au présent dossier).

2.2. Les incidences de la mise en compatibilité sur le règlement du POS

Pour permettre la réalisation du projet en zone UDc, plusieurs adaptations (repérées en vert) du règlement de la zone UD sont à prévoir :

- Caractère de la zone : Il faut ajouter une mention concernant le secteur UDc telle que « **La zone comprend un secteur UDc où les logements collectifs sont autorisés à R+1 maximum** ».

La zone UD n'autorise pas la construction de logements collectifs mis à part le secteur UDa. Pour permettre la réalisation du projet, il est donc nécessaire de créer un nouveau secteur UDc, dans lequel les logements collectifs sont autorisés, sous condition de hauteur.

- ARTICLE UD 1 – Occupations ou utilisations du sol admises
 - § II – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions : Il faut insérer un tiret pour le secteur UDc autorisant les logements collectifs plafonnés à R+1 tel que « **les logements collectifs plafonnés à R+1 pour secteur UDc seulement** ».

L'objectif est de permettre la réalisation de bâtiments collectifs dont la volumétrie s'intègre au sein du paysage environnant. Ce dernier étant constitué de constructions résidentielles limitées à R+1, il convient d'imposer cette règle aux logements collectifs.

- ARTICLE UD 2 – Occupations ou utilisations du sol interdites : Après la phrase « 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 », il faut joindre « **et en secteur UDc** ».

Cela permettra la réalisation de logements collectifs sur le secteur UDc.

- ARTICLE UD 3 – Accès et voirie
 - § II – Voirie : Cet article stipule que « 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 ». Cet article doit être complété de « **sauf en secteur UDc, après validation des services incendies et intercommunaux** ».

En effet, le projet objet de la procédure constitue une emprise au sol de 1 910 m², soit 40 % de l'emprise foncière environ, les espaces libres étant alors constitués de 80 stationnements en aérien soit 40 % de l'emprise foncière environ et d'une aire

paysagée, soit 20 % de l'emprise foncière environ. La caractéristique du projet, occupant le secteur UDC dont la superficie est limitée, ne permet pas techniquement la réalisation d'une aire de retournement. La volonté du projet est de privilégier les espaces plantés, au détriment d'une aire de retournement, qui nuirait à l'image qualitative de l'opération. C'est pourquoi il convient de déroger à cette règle en secteur UDC. Toutefois, le projet ne pourra se faire sans l'accord des autorités compétentes, notamment en termes d'incendies.

- **ARTICLE UD 12 – Stationnement** : un paragraphe va être rajouté au règlement sur les stationnements :

« **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. »**

En secteur UDC, comme en zone UD, sera exigé 2 places par logement sauf pour les logements sociaux. En effet, selon le Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social. La mise en compatibilité vient donc préciser cette règle. Etant donné que le secteur UDC, limité de par sa taille, n'est concerné que par une opération consistant à la construction d'un bâtiment collectif, il n'y a pas d'aménagement en emprise publique, puisqu'il n'y a pas d'emprise publique. Il n'est donc pas possible d'aménager des places de stationnement sur l'emprise publique du projet. En revanche, afin de répondre à une demande potentielle, ces places seront créées dans l'emprise privée du projet, au nombre d'une place visiteur pour 4 logements.

- **ARTICLE UD 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol** : Le POS impose que, « pour la zone UD, le coefficient du sol applicable à cette zone est fixé à 0,30 ». Dans le cadre de la présente procédure, la phrase « **En secteur UDC, le coefficient du sol autorisé est fixé à 0,55** » sera ajoutée.

Dans un souci de densification, conformément à la loi ALUR et au PLH Montpellier Méditerranée, et pour être en cohérence avec la construction d'un bâtiment collectif sur un secteur limité par sa taille, il convient de permettre un COS plus important sur le secteur UDC, à savoir 0,55. Ce COS de 0,55 est induit par le programme et la forme urbaine du projet, plafonné à R+1 pour une bonne insertion dans son environnement immédiat.

2.2.1. Le règlement du POS avant sa mise en compatibilité

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.

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.

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.
- 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 Commission 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.

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 – CARACTERISTIQUES 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 réalisée 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.

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.

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 règlementé.

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.

2.2.2. Le règlement du POS après sa mise en compatibilité

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II – DISPOSITONS 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 Commission 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 réalisée 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 réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

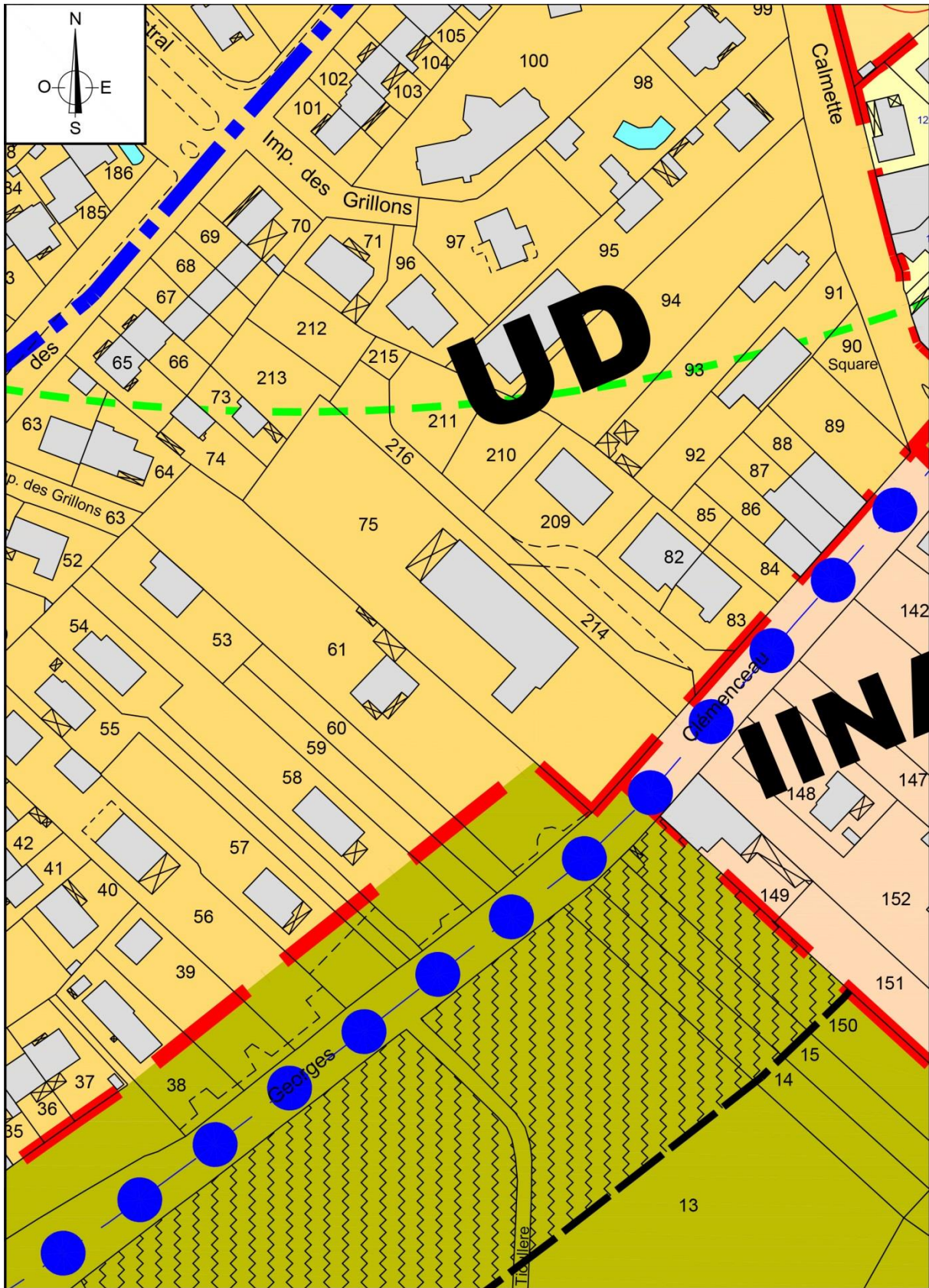
ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS est interdit.

2.3. Les incidences de la mise en compatibilité sur le plan de zonage du POS

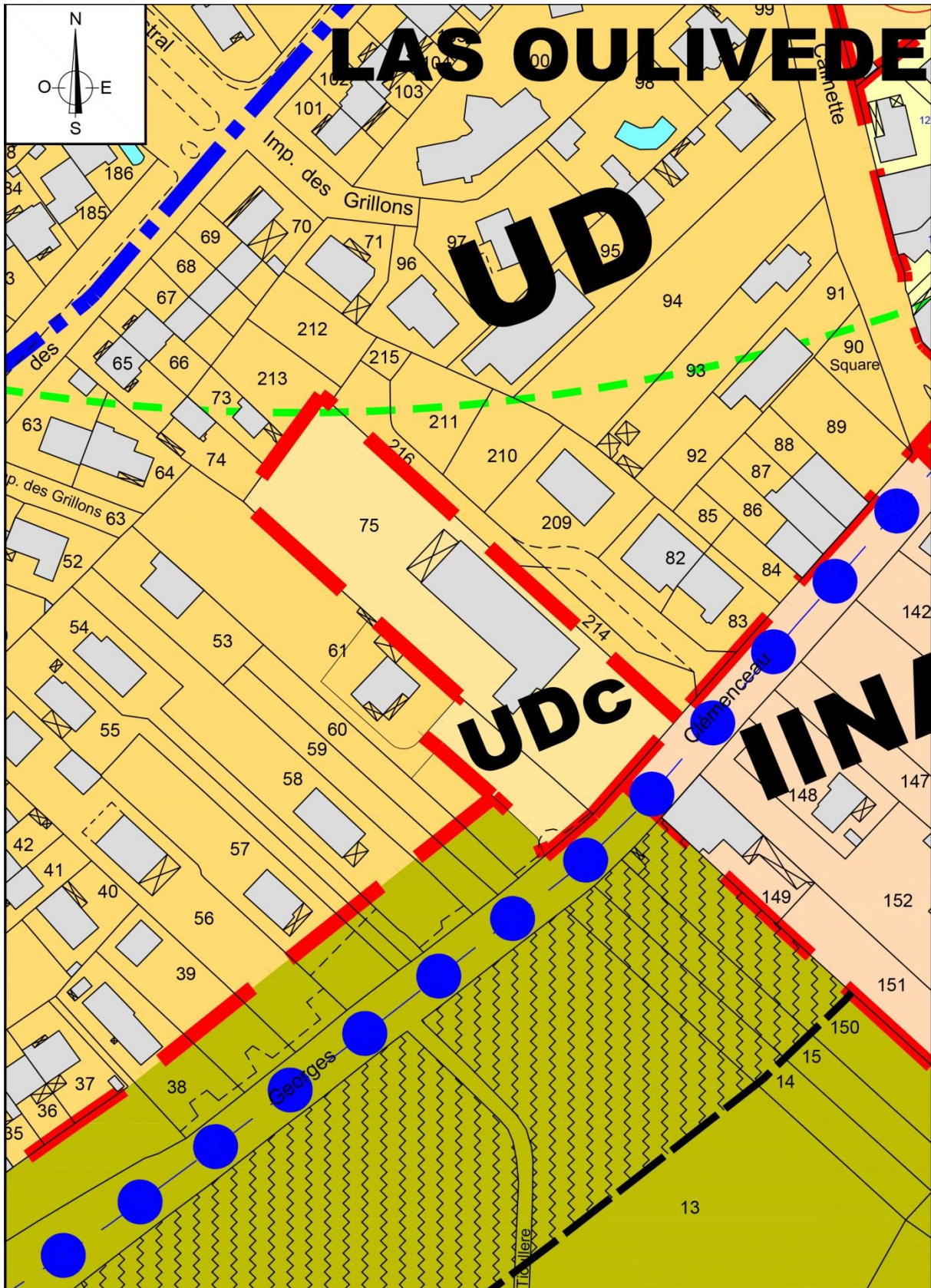
La présente mise en compatibilité vise à créer un sous-secteur **UDc** dans le plan de zonage, sur les parcelles cadastrées 000 AI 75 et 000 AI 297.

Cf. Plan de zonage avant et après mise en compatibilité pages suivantes.



Plan de zonage du POS avant mise en compatibilité (échelle 1/1250)

(Attention le fond cadastral n'étant pas à jour dans le document opposable, la parcelle 61 sur le plan correspond partiellement à la parcelle 297)



Plan de zonage du POS après mise en compatibilité (échelle 1/1250)

(Attention le fond cadastral n'étant pas à jour dans le document opposable, la parcelle 61 sur le plan correspond partiellement à la parcelle 297)