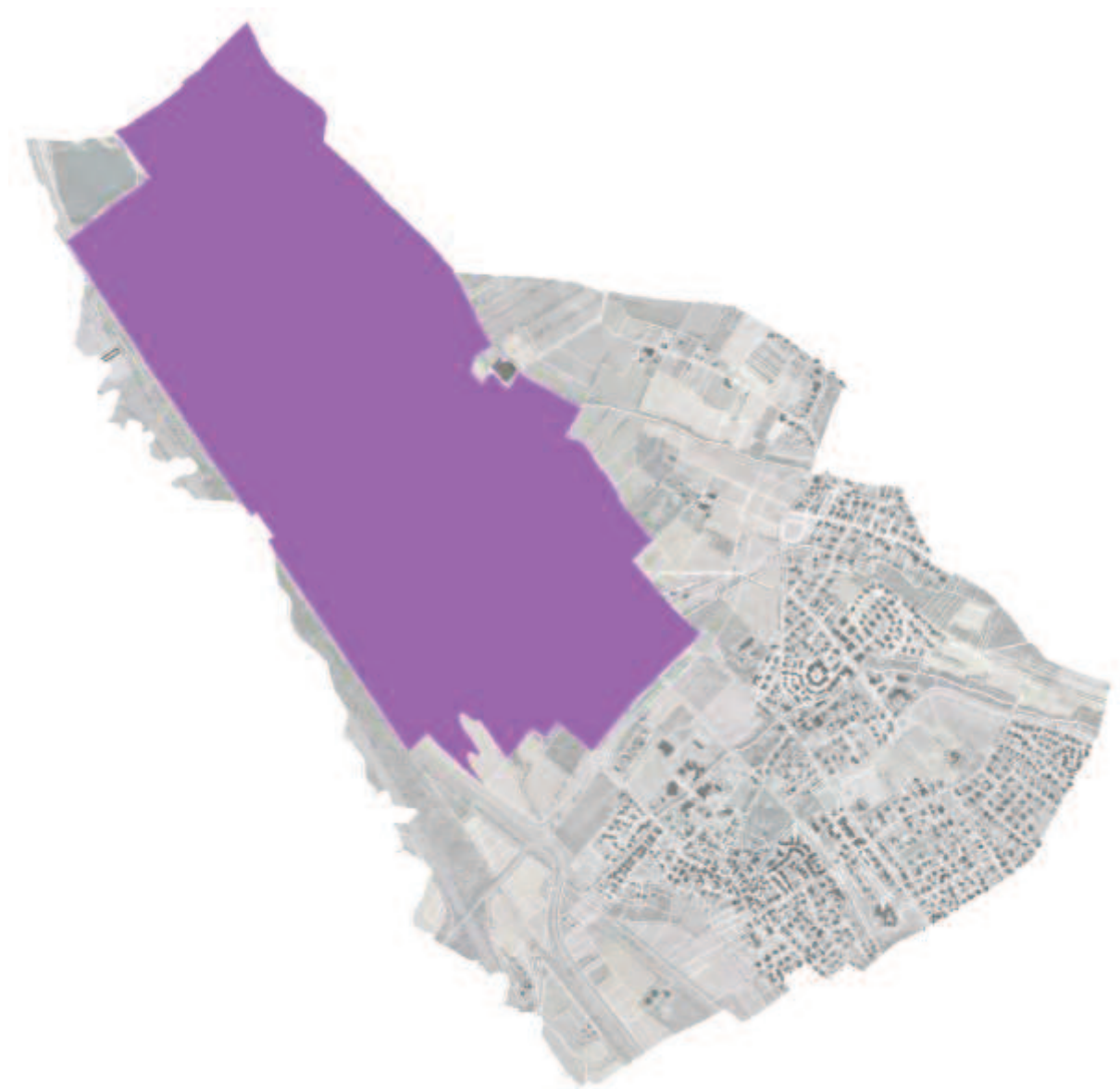


DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE





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 ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les *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 à 50 m² de surface de plancher.
 - o Les constructions nouvelles, 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 nouvelles opérations à destination d'habitat de plus de 6 logements, 25 % au moins des logements (arrondi à l'entier inférieur) doivent être affectés à du logement locatif social.
- les constructions à destination de commerce de plus de 300 m² 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.151-19 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 ;
- les travaux de maintenance ou de modification des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour les exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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 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

- 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.
- Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plate-forme 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 – Sète :

- 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 l'axe 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, lignes de transport d'électricité « HTB »

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 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 (postes de transformation électrique, lignes de transport d'électricité « HTB »...)

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- 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 UE 7-1 précédent pour les constructions nouvelles

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 :
 - o Les constructions nouvelles (hors *annexes**)
 - o Les extensions de plus de 500 m² 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.
- Dans le cas de constructions à destination d'habitat, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. Dans ces cas, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- 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 m² de surface de plancher, il est exigé :
 - o 1 place jusqu'à pour les constructions de 60 m² de surface de plancher et moins,

- 2 places pour les constructions entre 61 m² et 150 m² de surface de plancher,
- Au-delà de 151 m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions de 400 m² et plus de surface de plancher, il est exigé : 1 place par tranche de 80 m² 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 m² de surface de plancher avec un maximum d'une place pour 15 m² de surface de plancher

1-4 Commerce

Au moins 1 place pour 40 m² de surface de vente avec un maximum d'une place pour 15 m² de surface de plancher. Sera créée en plus, au moins 1 place pour la livraison.
Nonobstant ces règles, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectée aux aires de stationnement pourra être équivalente à la surface de plancher affectée au commerce.

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 m² de surface de plancher avec un maximum d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2- Stationnement des deux roues non motorisés

Pour toute construction de plus de 200 m² de surface de plancher, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales suivantes.

- 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 L113-1 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. Cette obligation ne s'applique qu'aux aires de stationnement de surface ; Les aires de stationnement de type parking silos en sont exclues.

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

4- Espaces verts à créer

Les obligations de création d'espaces verts ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles, hors extensions.

Sur chaque unité foncière, doivent être traités en espaces verts :

- Au moins 30% de la surface de l'unité foncière lorsqu'elle est inférieure à 3 000 m²
- Au moins 20% de l'unité foncière lorsqu'elle est supérieure ou égale à 3 000 m².

Dans les deux cas, l'équivalent d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert doivent être plantés.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, des solutions seront recherchées afin de limiter la réduction de la part d'espaces verts ou de compenser par la réalisation d'espaces éco-aménagés.

5- Plantations à protéger au titre du L151-19°

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

Sans objet

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.