

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre les zones d'urbanisation composée essentiellement d'habitations de faible densité, soit de l'habitat individuel.

Elle est composée de deux secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur UDa** : correspondant au quartier des Mougères,
- **Le secteur UDP**, correspondant au quartier des Onglous à Marseillan-plage, situé en en discontinuité de l'agglomération existante et où les nouvelles constructions sont interdites.

Le secteur UDP est en totalité concerné par le **risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UD, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Uniquement dans le secteur UDa :

- Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :
 - 0% pour les opérations de moins de 5 logements ;
 - 20% dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements ;
 - 30% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

Uniquement dans le secteur UDp :

- Les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées uniquement :
 - dans la limite de 20 m² supplémentaires. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
 - et sous réserve du strict respect des dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) pour les constructions situées en zone inondable.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
- Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
- Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours ...etc.),
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

En cas d'absence d'enjeux en aval, par exemple si rejet direct dans l'étang de Thau ou la mer, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation (dispositifs de rétention).

Le réseau pluvial est de type séparatif. Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- **Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :**

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- **Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :**

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- **Cas des projets de construction d'un seul logement**

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ARTICLE UD 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

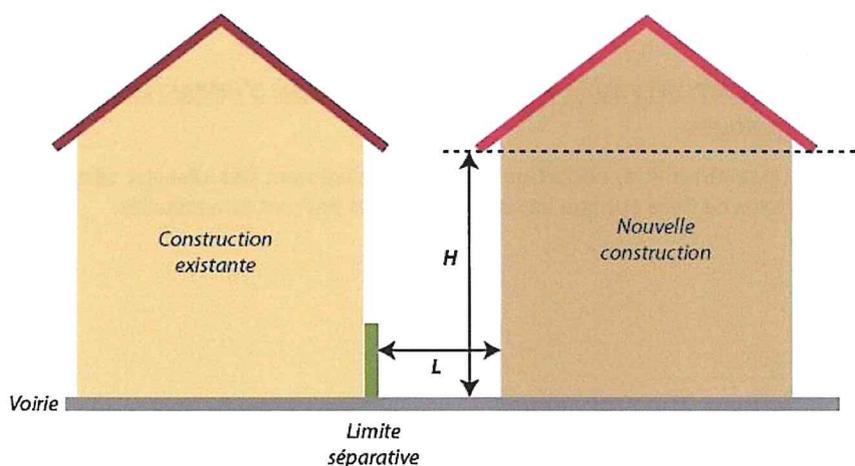
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$)



$$L \geq H/2 \text{ avec minimum } 3 \text{ m}$$

La construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- Lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faitage sur au maximum 10 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

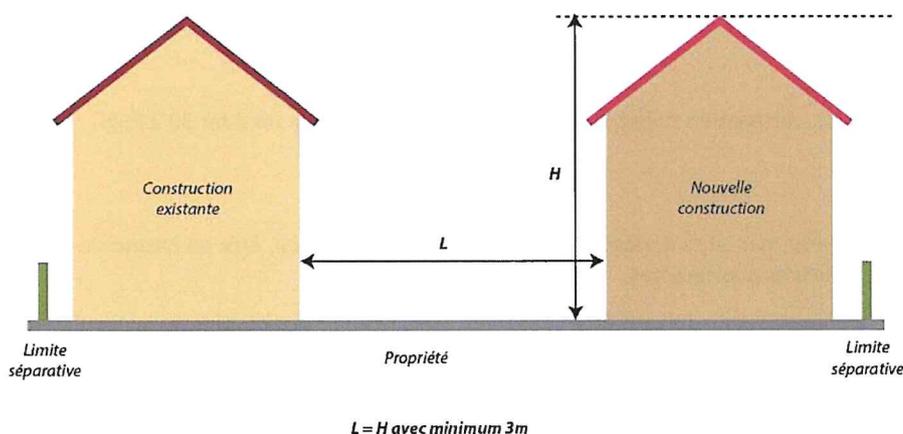
ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 totale de la construction la plus élevée ($L = H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L = H/2$)

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës ne peut être inférieur à 3 mètres.



Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des constructions existantes et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

❖ **MATERIAUX :**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

❖ **FACADES :**

Compte tenu du fort impact paysager des constructions situées en limites des zones urbanisées, les enduits de façade blancs sont interdits ainsi que les couleurs trop claires.

❖ **TOITURES :**

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

❖ **CLOTURES :**

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et clôtures avoisinantes.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Rappel : conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

❖ **ENERGIES RENOUVELABLES :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette.
- Les aires de stationnements et les accès nouveaux doivent être réalisés en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Les espaces libres situés en limite des zones agricoles et naturelles doivent être fortement plantés afin d'assurer la protection paysagère des zones bâties.

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.