



DEPARTEMENT de L'HÉRAULT

COMMUNE de GIGNAC

Hôtel de Ville – Place Auguste DUCORNOT – 34 150 GIGNAC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU



PARTIE 3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

IV/ LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

- Compléter l'article 2AUp-10 en précisant la règle de hauteur par l'ajout du terme « faîtage »
- Rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone 4AUa (article 4AUa-1 et omission de l'indice « a » dans le titre de la zone)
- Ajouter l'annexe de l'arrêté préfectoral n° DDTM-2013-03-02999 du 11 mars 2023 relatif aux obligations légales de débroussaillage, constituée par la liste des parcelles concernées par l'OLD.

C'est pourquoi le règlement écrit du PLU de Gignac est modifié de la façon suivante :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 41 <u>ARTICLE 2AU et 2AUp 10 - Hauteur des constructions</u> <u>Définition de la hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. <u>Hauteur totale en 2AU</u> - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres maximum à l'égout du toit ou acrotère. - Pour les constructions en limites séparatives, le mur pignon sur cette limite ne pourra pas excéder les 4 mètres. <u>Hauteur totale en 2AUp</u> Afin de protéger les vues sur Notre-Dame de Grâce, une partie bâtie et une partie espaces collectifs ont été identifiées : - Pour la partie bâtie (zone limitée en hauteur) : une hauteur totale maximale a été définie pour les constructions qui ne pourra excéder 5,50m au toit par rapport au terrain naturel, au sens du lexique national de l'urbanisme inséré en annexe. -	<u>ARTICLE 2AU et 2AUp 10 - Hauteur des constructions</u> <u>Définition de la hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. <u>Hauteur totale en 2AU</u> - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres maximum à l'égout du toit ou acrotère. - Pour les constructions en limites séparatives, le mur pignon sur cette limite ne pourra pas excéder les 4 mètres. <u>Hauteur totale en 2AUp</u> Afin de protéger les vues sur Notre-Dame de Grâce, une partie bâtie et une partie espaces collectifs ont été identifiées : - Pour la partie bâtie (zone limitée en hauteur) : une hauteur totale maximale a été définie pour les constructions qui ne pourra excéder 5,50m au faîtage du toit par rapport au terrain naturel, au sens du lexique national de l'urbanisme inséré en annexe. - ...

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 57 <u>ARTICLE 4AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites</u> Sont interdits : * Les constructions à usage d'habitat et d'hébergements hôtelier en dehors de ceux visées à l'article 4AU 2. * les divers modes d'occupation des sols :	<u>ARTICLE 4AUa 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites</u> Sont interdits : * Les constructions à usage d'habitat et d'hébergements hôtelier en dehors de ceux visées à l'article 4AU 2. * les divers modes d'occupation des sols :

- les carrières et les gravières, - 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, - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs en dehors de ceux autorisés en article 4AU 2, - le stationnement des caravanes hors construction close, - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux, * les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec la présence d'un équipement recevant du public à proximité. - Les industries et entrepôts, - Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d'accueil des gens du voyage ; les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.	- les carrières et les gravières, - 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, - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs en dehors de ceux autorisés en article 4AU 2, - le stationnement des caravanes hors construction close, - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux, * les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec la présence d'un équipement recevant du public à proximité. — Les industries et entrepôts, - Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d'accueil des gens du voyage ; les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
---	--

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 57 <u>ARTICLE 4AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u>	<u>ARTICLE 4AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 57 <u>ARTICLE 4AU 3 - Accès et voirie</u>	<u>ARTICLE 4AUa 3 - Accès et voirie</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 58 <u>ARTICLE 4AU 4 - Desserte par les réseaux</u>	<u>ARTICLE 4AUa 4 - Desserte par les réseaux</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 59 <u>ARTICLE 4AU 5 - Caractéristiques des terrains</u>	<u>ARTICLE 4AUa 5 - Caractéristiques des terrains</u>

--	--

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 59 <u>ARTICLE 4AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques</u>	<u>ARTICLE 4AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 59 <u>ARTICLE 4AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	<u>ARTICLE 4AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 59 <u>ARTICLE 4AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<u>ARTICLE 4AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 59 <u>ARTICLE 4AU 9 - Emprise au sol</u>	<u>ARTICLE 4AUa 9 - Emprise au sol</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 59 <u>ARTICLE 4AU 10 - Hauteur des constructions</u> Non réglementé	<u>ARTICLE 4AUa 10 - Hauteur des constructions</u> Non réglementé

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 59 <u>ARTICLE 4AU 11 - Aspect extérieur</u>	<u>ARTICLE 4AUa 11 - Aspect extérieur</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
--------------------	--------------------

En page 59 <u>ARTICLE 4AU 12 – Stationnement</u>	<u>ARTICLE 4AUa 12 – Stationnement</u>
---	--

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 60 <u>ARTICLE 4AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations</u>	<u>ARTICLE 4AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations</u>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En page 60 <u>ARTICLE 4AU 14 - Coefficient d’Occupation du Sol</u>	<u>ARTICLE 4AUa 14 - Coefficient d’Occupation du Sol</u>



DEPARTEMENT de L'HÉRAULT

COMMUNE de GIGNAC

Hôtel de Ville – Place Auguste DUCORNOT – 34 150 GIGNAC

MODIFICATION N°1 DU PLU



PARTIE 7. CORRECTION ERREUR MATERIELLE

Modification du règlement graphique après correction de
l'erreur matérielle sur la Révision Allégée n°1

La correction de l'erreur matérielle consiste à intégrer le règlement graphique corrigé à la suite de la mise en œuvre du nouveau PPRI.

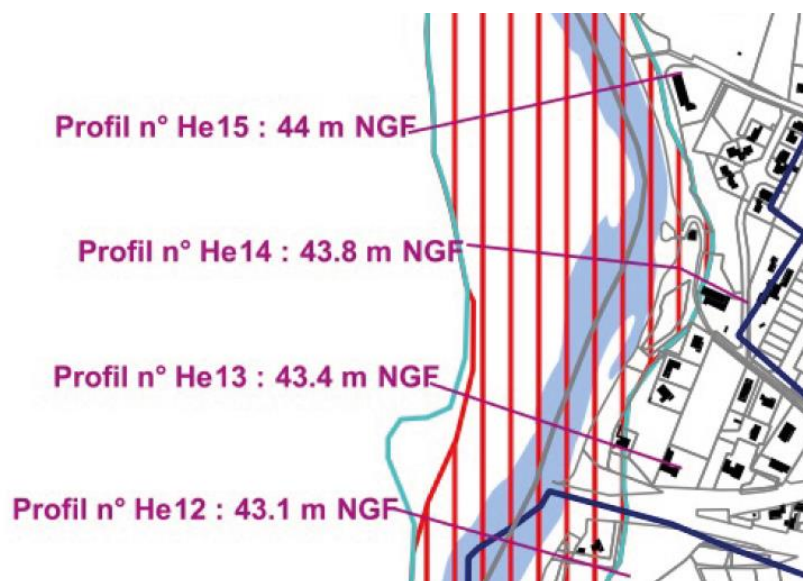
I/ POUR RAPPEL :

LA REVISION ALLEGEE N°1 AVAIT DEUX OBJETS :

- le déclassement d'un EBC au niveau du champ captant de la Combe salinière (objet 1),
- et la modification du zonage du PLU à la suite de l'évolution du PPRI Haute Vallée de l'Hérault (objet 2).

LA MODIFICATION DU ZONAGE DU PPRI :

La modification de zonage PPRI Haute Vallée de l'Hérault engendre une modification de la zone inconstructible en bord du fleuve Hérault à l'ouest de la ZAC de la Draille. Cette mise à jour du PPRI rend possible une modification à la marge du zonage du PLU de la commune, avec un recul de la zone naturelle (N) concernée par la zone inondable naturelle de risque grave. La zone UB adjacente est de fait augmentée de 2 174,3 m²



Carte : PPRI modifié (DDTM, 03/02/2017)

II/ REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE :



PLU avant la Révision Allégée n°1



PLU après la Révision Allégée n°1



DEPARTEMENT de L'HÉRAULT

COMMUNE de GIGNAC

Hôtel de Ville – Place Auguste DUCORNOT – 34 150 GIGNAC

MODIFICATION N°1 DU PLU



PARTIE 8. AJUSTEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT

Modifications du règlement écrit

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	5
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL.....	5
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....	6
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	12
<u>ARTICLE ABROGE PAR LA LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014 POUR L’ACCES AU</u> <u>LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR).CHAPITRE II – DISPOSITIONS</u> <u>APPLICABLES A LA ZONE UB ET UBP.....</u>	12
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.....	13
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	14
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	20
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBH ET UBHA.....	21
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	27
<u>ARTICLE ABROGE PAR LA LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014 POUR L’ACCES AU</u> <u>LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR).CHAPITRE IV – DISPOSITIONS</u> <u>APPLICABLES A LA ZONE UE</u>	27
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	29
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	32
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	33
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.....	33
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	34
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	37
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
CHAPITRE I –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ET 2AUP.....	38
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.....	39
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	40
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	46
CHAPITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUGV	47
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.....	47
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	47
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	50
<u>ARTICLE ABROGE PAR LA LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014 POUR L’ACCES AU</u> <u>LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR).CHAPITRE III – DISPOSITIONS</u> <u>APPLICABLES A LA ZONE 2AUZ1, 2AUZ2 ET 2AUZ3</u>	50
SECTEURS DE LA Z.A.C. DE LA CROIX	51
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.....	52

SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	52
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	59
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU.	60
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL	60
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	61
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	64
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	75
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	75
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	76
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	77
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	81
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	82
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET NH	82
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	82
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	84
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	87
ANNEXES.....	88

NOTA : Sauf indication contraire, les ratios chiffrés obtenus sont à arrondir mathématiquement (le ratio est à arrondir à l’inférieur avec un décimal < 0,5 et au supérieur avec un décimal > 0,5).

Préambule 1. Désignation des zones du PLU et des secteurs.

DENOMINATION DES ZONES	DESIGNATION DES ZONES.
ZONES URBAINES	
UA	Zone urbaine à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements) constituant le centre ancien et les faubourgs.
UB	Zone urbaine à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements) constituant les quartiers du XX ^e siècle à nos jours.
UE	Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale, de commerce et de service.
UT	Zone urbaine à vocation d'activité touristique.
ZONES A URBANISER	
2AU	Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements).
4AU	Zone à urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone à vocation d'activité économique, artisanale, industrielle et d'équipement.
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
A	Zone à vocation agricole.
N	Zone à vocation naturelle et forestière.

DENOMINATION DES SECTEURS	DESIGNATION DES SECTEURS.
a	Secteur en cours d'équipement (assainissement des eaux usées)
c	Secteur inconstructible – Périmètre des zones d'aménagement différé
gv	Secteur d'accueil des gens du voyage
h	Secteur à faible densité
p	Secteur de protection du patrimoine
s	Secteur d'accueil des équipements et services d'intérêt collectif à vocation sanitaire.
pp	Secteur de protection du paysage
z1	Secteur de la Z.A.C. de Lacroix à vocation de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, structuré autour d'un équipement public
z2	Secteur à vocation de logements.
z3	Secteur à vocation de commerces, de services et de parc paysager.

Préambule 2. Signification des principaux acronymes et/ou sigles.

ACRONYME / SIGLE	INTITULES
ALUR	(Loi pour l') Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové
ANAH	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
AP	Arrêté Préfectoral
C / TP(V)	Combles / Toiture Plate (Végétalisée)
CC	Code Civil
CE	Code de l'Environnement
CU	Code de l'Urbanisme
DLE	Dossier de Loi sur l'Eau
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ha	Hectare
ICPE	Installation Classée Protection de l'Environnement
LLS	Logement Locatif Social
MISE	Mission Inter-Service de l'Eau
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PPRi	Plan de Prévention des Risques d'inondations
RD	Route Départementale
RDC	Rez-De-Chaussée
RU	Renouvellement Urbain
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de COhérence Territoriale
SDAEP	Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SDTAN	Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique
SDP	Surface De Plancher
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TN	Terrain Naturel
TVB	Trame Verte et Bleue
uvp/jour	Unité de véhicules particulier par jour
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAE	Zone d'Activité Economique

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Il comprend un secteur de protection paysagère de la Tour, UAp.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

La zone UA est concernée par plusieurs périmètres de protection au titre des Monuments Historiques (Sites classés et inscrits). »

La zone UA est concernée par des éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Il s'agit des alignements de platanes de l'Allée du Lieutenant Raymond DUPIN (dite du RIVELIN ») et de l'Allée de l'Esplanade. L'identité de ces alignements doit être conservée.

Sur l'ensemble de la zone, l'ABF aura un droit de regard sur tous les nouveaux projets.

Section I – Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- * Les constructions et installations à usage agricole nouvelles
- * Les constructions et installations à usage industriel nouvelles
- * les divers modes d'occupation des sols :
 - les carrières et les gravières,
 - 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,
 - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes hors construction close,
 - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- * les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UA 2.
- * le changement de destination des rez-de-chaussée en logement, lorsqu'il a pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières ;

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les terrains de jeux et de sport, et les aires de stationnement ouverts au public ;
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation,
- les établissements à usages d'activités : artisanat, commerces, services, bureaux, hébergement (hôtelier, touristique, foyer personnes âgées, résidences étudiantes...), équipement d'intérêt collectif, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier ;
 - d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de risques pour les populations, certains ICPE qui participent à la vie de proximité (tels que les pressing, boulangeries, laboratoires d'analyses médicales...).
- Pour les opérations de 20 logements et plus : 30% de LLS
- Pour les opérations de 10 à 19 logements : 25% de LLS
- Pour les opération de 1 à 9 logements : aucune obligation de LLS

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU, sur la profondeur totale de la construction avec une ouverture sur rue, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce, à l'artisanat et aux services est interdit vers une autre destination que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou un équipement public ou d'intérêt collectif, et notamment :

- vers du stockage
- ou vers du stationnement

Les axes concernés sont les suivants :

- Place du Planol
- Grand Rue
- Place de Verdun
- Rue Saint Michel (de la rue des laboureurs à la place de Verdun)
- Rue des laboureurs (uniquement la perpendiculaire à la rue Saint Michel)
- Rue de Saint Guilhem (de la place de Verdun à la rue de la République)
- Rue de la République (de l'allée de l'Esplanade à la rue de Saint Guilhem)
- Allée de l'Esplanade

Section II – Conditions de l'occupation du Sol

ARTICLE UA 3 - Accès 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.

* 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.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

* Les voies nouvellement créées en impasse ne peuvent desservir plus de 8 logements. 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 arrière.

Voie classée bruyante :

RD32 – A.P. n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou d'effluents en provenance de fosses.

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- Matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses)
- Ordures ménagères et eaux grasses de restauration,
- Et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, les câbles des lignes nouvelles sont à envisager plaqués contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enfouis.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas la limite de l'emprise effective de la voie privée est prise comme alignement.

* Toutefois, l'implantation des constructions n'est pas règlementée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne d'un autre terrain par rapport à la voie publique.

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de :

- 1 m par rapport à l'alignement si aucun élément d'excède +0,60m du TN
- 5 m par rapport à l'alignement si un ou plusieurs éléments excèdent +0,60m du TN.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux emprises séparatives

1 – Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a. Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- b. Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2 – Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou acrotère, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

* Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 m.

* Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.

* Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

3 – Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1m, par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel. Pour les parties réalisées à plus de 0,60m, du terrain naturel, le recul est de 3m.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront privilégier une orientation bâtie Nord/Sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur.

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

Afin de préserver une harmonie dans le centre ancien de la commune, la hauteur totale des constructions nouvelles ou des travaux effectués sur de l'existant (réhabilitation, rénovation restauration, surélévation...) est fixée à celles des constructions qui l'encadrent (immeubles voisins).

Si une construction voisine est moins haute que l'autre construction voisine en alignement, la construction nouvelle pourra indifféremment aligner sa hauteur totale sur l'une ou l'autre, avec la possibilité de se positionner à la médiane des deux constructions qui l'encadrent.

En secteur UAp, et afin de protéger la vue sur la Tour, la hauteur de toute construction ne peut excéder 5,50m à l'égout du toit ou acrotère.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

I – REGLES GENERALES

Un principe de base : le respect du site : sur toute l'étendue de la zone UA, le projet de construction doit s'intégrer au site de la Vieille Ville et de tout ce qui constitue le décor urbain, à savoir :

- les composants des espaces publics urbains : sols, mobilier, réseaux, éclairage, plantations ;
- les constructions en général, notamment les toitures et les façades ;
- les installations commerciales, en particulier : devantures, enseignes, éclairages.

La restauration / réhabilitation : le respect des dispositions d'origine : les interventions devront tendre à restituer les constructions dans leur aspect d'origine.

La construction neuve : simplicité et compatibilité avec le site : les constructions neuves présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatible avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain.

Est interdit, notamment, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et, en particulier, à celle des immeubles environnants.

La composition du plan de masse ou du permis d'aménager 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 îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, 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 :

1. TOITURES

Les terrasses en décaissé de toiture dites « tropéziennes » sont interdites. Par contre, des terrasses ou puits de lumière peuvent être autorisés en cœur d'îlot, sur une surface qui est limitée à 30% de la surface totale de la toiture. Des loggias peuvent être admises si elles sont bien proportionnées et composées avec la façade.

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements et services publics,

Les rives d'égout des toitures de tuiles doivent être construites avec des génoises en débord de la façade. Les pentes de toitures devront respecter l'orientation générale des constructions immédiatement voisines.

2. FACADES

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

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans leur environnement (teintes pratiquées traditionnellement sur la commune : nuancier consultable en annexe).

D'autres matériaux qui des enduits traditionnels à la chaux peuvent être envisagés pour les extensions ou créations contemporaines s'ils sont de qualité environnementale (bois, béton, métal, ...)

3. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à l'espace collectif.

En limite publique :

- Soit d'un mur bahut, équipé de barbacanes, de 1m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale, doublé obligatoirement d'une haie mixte végétale, la hauteur maximale ne devant pas dépasser 2m.
- Soit d'un mur bahut, équipé de barbacanes, de 1m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale surmonté obligatoirement d'un barreaudage vertical / grillage d'une hauteur de 1 m, la hauteur maximale ne devant pas dépasser 2m.
- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).
- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics), la clôture comportera un pan coupé de 5 m de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

En limite séparative :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale.
- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).

En zone inondable :

Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut pour que la transparence hydraulique soit assurée.

Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quel que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 2 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),

- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

4. MATERIAUX - MENUISERIES

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les menuiseries seront restaurées ou refaites à l'identique, en bois peint, pour les constructions anciennes. Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée. Le PVC blanc et les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.

Les volets en écharpe en Z sont interdits.

5. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les capteurs solaires thermiques, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans la mesure du possible, les compteurs de toute sorte (EDF, gaz, eau, câbles...) ainsi que pour les boîtes aux lettres, devront être intégrés à la façade et/ou clôture.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie et/ou une colorisation de cet habillage (pour les paraboles par exemple) est obligatoire.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins et aux caractéristiques des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation publique.

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. Pour les places de stationnement « standardisées », elles ne devront pas faire moins de 2,50 m de large et 5 m de long.

Il est rappelé qu'en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement (article L.152.6.1 du CU).

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum, pour les constructions à vocation d'habitat :

- Au moins deux places de stationnement par logement, une seule lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun

emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

- Pour les constructions à usage de bureaux/artisanat/commerces : 1 place pour 60% de la SDP,
 - Pour les gîtes : au moins deux places de stationnement par logement,
 - Pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 60% de la SDP,
 - Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire, trois places d'hébergement équivalent à un logement.
 - Pour les équipements de services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires, à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur.
- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.
- Les aires de stationnement collectives ne doivent pas être entièrement imperméabilisées.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute opération de plus de 6 logements doit comporter un minimum de 10% d'espaces éco-aménagés. Ils peuvent être répartis soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétales...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

Les aires de stationnement d'une surface de 100m² et plus doivent être plantées (1 arbre d'essence locale minimum par tranche de 8 places de stationnement).

Les haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre de l'agglomération, zone dite de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipements).

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Pour protéger le patrimoine historique et notamment les vues sur les différents monuments historiques tel que le site de Notre Dame de Grâce ou la Tour, un secteur de protection dénommé UBp est créé.

La zone UB et le secteur UBp sont en partie concernés par plusieurs périmètres de protection au titre des Monuments Historiques (Sites classés et inscrits).

La zone UB est concernée par des éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Il s'agit des alignements de platanes de la route de Lagamas. L'identité de ces alignements doit être conservée.

Pour la partie concernée par l'OAP sectorielle « ORJOLS », au sens des articles L.151.6 à L.151.7.2 du CU, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP sectorielle « ORJOLS » complétée par la présente modification n°1 du PLU.

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE UB et UBp 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

* toutes constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielle « ORJOLS »

* les constructions à usage industriel et/ou agricole nouvelles

* les constructions à usage artisanal autres que ceux visées à l'article UB et UBp2

* les divers modes d'occupation des sols :

- les carrières et les gravières,
- 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,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs en dehors de ceux autorisés en article UB et UBp2,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UB 2 et UBp2

ARTICLE UB et UBp 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les terrains de jeux et de sport, et les aires de stationnement ouverts au public ;
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les établissements à usages d'activités (artisanat, commerces, services, bureaux, hébergement, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier ;
- Sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations, certains ICPE qui participent à la vie de proximité (tels que les pressing, boulangeries, laboratoires d'analyses médicales...) ;
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 20 logements et plus : 30% de LLS et une densité moyenne de 25 logements à l'hectare,
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 10 à 19 logements : 25% de LLS et une densité moyenne de 20 logements à l'hectare,
- Pour les opérations de 1 à 9 logements : aucune obligation de LLS ni de densité moyenne.

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE UB et UBp 3 - Accès et voirie

1 – Accès

* Les accès nouveaux sur la RD32 sont interdits.

* 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.

* Les caractéristiques des accès doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres tout en permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres :

Cas des opérations d'ensemble et des groupes d'habitations, ils 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 de l'opération d'ensemble ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations d'ensemble ou les groupes 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 de la Nature, des Sites et des Paysages sur les abattages indispensables, doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de permis d'aménager ou de construire.

Cas des 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'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

* Les voies nouvellement créés en impasse ne peuvent desservir plus de 8 logements. 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 arrière.

Voies classées bruyantes :

A 750 – A.P. n°DDTM34-2014-05-04011

(Arrêté consultable en annexe)

RD32 – n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE UB et UBp 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, les câbles des lignes nouvelles sont à envisager plaqués contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

ARTICLE UB et UBp 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains 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.

Pour être constructible, les parcelles nouvellement créées (postérieure à la date d'approbation de la révision du présent plan local d'urbanisme), doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres, comptée à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE UB et UBp 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions contiguës existantes,
- soit avec un recul maximal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas la limite de l'emprise effective de la voie privée est prise comme alignement.

* toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Dans le cas d'une parcelle arrière existante antérieurement à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation. Dans ce cas, les règles concernant le recul s'appliquent uniquement sur une des deux voies. Le choix d'une de ces voies doit répondre soit à un intérêt urbanistique (l'alignement se faisant au droit de la voie la plus importante), soit à un intérêt écologique (situation des espaces extérieurs par rapport à l'ensoleillement), soit à une contrainte topographique.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble (opération groupée ou opération d'aménagement d'ensemble) afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

* Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de :

- 1m par rapport à l'alignement si aucun élément d'excède +0,60m du TN,
- 5m par rapport à l'alignement si un ou plusieurs éléments excèdent +0,60m du TN.

ARTICLE UB et UBp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions peuvent être édifiées à la limite séparative ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction (calculée à l'égout du toit ou acrotère au droit de cette limite), sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

2 – Cas particulier : piscines

* Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de :

- 1m par rapport à la limite séparative si aucun élément d'excède +0,60m du TN,
- 3m par rapport à la limite séparative si un ou plusieurs éléments excèdent +0,60m du TN.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE UB et UBp 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront privilégier une orientation bâtie Nord/Sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.

ARTICLE UB et UBp 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UB et UBp 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point 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 section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

Pour les constructions en limites séparatives, le mur pignon sur cette limite ne pourra pas excéder les 4 mètres.

En secteur UBp, et afin de protéger la vue sur Notre-Dame de Grâce, la hauteur de toute construction ne peut excéder 5,50m à l'égout du toit ou acrotère.

ARTICLE UB et UBp 11 - Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou de l'opération d'aménagement d'ensemble ou l'opération groupée, 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 îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, 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 :

1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif,
- pour les programmes autres que les habitations,

- pour les constructions d'une hauteur de 10 mètres et plus à l'égout du toit ou acrotère.

Les rives d'égout des toitures de tuiles doivent être construites avec des génoises en débord de la façade.

2. FACADES

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

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans leur environnement (teintes pratiquées traditionnellement sur la commune : nuancier consultable en annexe).

3. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à l'espace collectif.

En limite publique :

- Soit d'un mur bahut, équipé de barbacanes, de 1m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale, doublé obligatoirement d'une haie mixte végétale, la hauteur maximale ne devant pas dépasser 2m.
- Soit d'un mur bahut, équipé de barbacanes, de 1m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale surmonté obligatoirement d'un barreaudage vertical / grillage d'une hauteur de 1m, la hauteur maximale ne devant pas dépasser 2m.
- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).
- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics), la clôture comportera un pan coupé de 5m de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

En limite séparative :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale.
- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).

En zone inondable :

Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut pour que la transparence hydraulique soit assurée.

Les haies monospécifiques sont prosrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quel que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 2 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

4. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Sont interdits les coffres à volets roulants en extérieur

5. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les capteurs solaires thermiques, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie et/ou une colorisation (pour les paraboles par exemple) est obligatoire.

ARTICLE UB et UBp 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins et aux caractéristiques des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation publique.

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. Pour les places de stationnement « standardisées », elles ne devront pas faire moins de 2,50m de large et 5m de long.

Il est rappelé qu'en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation, à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé, en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement (article L.152.6.1 du CU).

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum, pour les constructions à vocation d'habitat :

- Au moins deux places de stationnement par logement, une seule lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

- Pour les constructions à usage de bureaux/artisanat/commerces : 1 place pour 60% de la SDP,

- Pour les gîtes : au moins deux places de stationnement par logement

- Pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 60% de la SDP,

- Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire, trois places d'hébergement équivalent à un logement.

- Pour les équipements de services publics ou d'intérêt général : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires, à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

Les aires de stationnement collectives ne doivent pas être entièrement imperméabilisées.

ARTICLE UB et UBp 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute opération de plus de 6 logements doit comporter un minimum de 25% d'espaces éco-aménagés. Ils peuvent être répartis soit au sol (chemin d'accès en clavicelle, stationnement interne en dalles végétales...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

Les aires de stationnement d'une surface de 100m² et plus doivent être plantées (1 arbre d'essence locale minimum par tranche de 6 places de stationnement).

Les haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les habitations groupées réalisées sur un terrain de plus de 3.000 m², 10% au moins de cette superficie doit être réservée en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings. Leur localisation dépendra de l'aménagement global du quartier en recherchant une logique de mise en réseau des espaces libres, des espaces verts et des espaces piétonniers entre les différentes opérations d'un même quartier.

La zone UB est concernée par des éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Il s'agit des alignements de platanes le long de la route de Lagamas. L'identité de ces alignements doit être conservée.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UB et UBp 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit de la zone du Pioch Courbi qui se caractérise par un habitat peu dense et qualitativement intégrée dans la végétation et notamment les pins,

Elle est composée d'un secteur devant être relié à l'assainissement collectif (UBh).

Et d'un secteur en cours d'équipement (assainissement des eaux usées) en périphérie de la zone urbaine (UBha). A l'appui des articles L.151.9, L.151.19, L.151.23 et R.123.5 du CU, du PADD, de l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales », dans l'attente de ces réseaux actuellement insuffisants, le secteur UBha ne peut pas accueillir de logements supplémentaires, toutefois, des constructions et installations annexes y sont autorisées.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Dans le secteur UBha, l'interdiction de toute construction s'applique le long de l'A750 dans une bande de 100mètres à compter de l'axe au titre de l'article L.111.6 à L.111.10 du code de l'urbanisme à l'exception :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux d'intérêt public. »

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE UBh et UBha 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions, installations et activités non autorisées ni explicitement citées à l'article suivant. Notamment :

- * Les constructions et installations nouvelles à usage agricole
- * Les constructions et installations nouvelles à usage industriel
- * les constructions à usage artisanal autres que ceux visées à l'article UBh et UBha 2
- * les divers modes d'occupation des sols :
 - les carrières et les gravières,
 - 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,
 - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes hors construction close,
 - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- * les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées à l'article UBh et UBha 2
- * toutes nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de l'axe de l'A750, à l'exception de celles visées à l'article UBh et UBha 2. Cette interdiction se matérialise par une trame spécifique au

plan de zonage.

ARTICLE UBh et UBha 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les terrains de jeux et de sport, et les aires de stationnement ouverts au public ;
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les établissements à usages d'activités (artisanat, commerces, services, bureaux, hébergement, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier ;
- Sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations, certains ICPE qui participent à la vie de proximité (tels que les pressing, boulangeries, laboratoires d'analyses médicales...) ;
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 20 logements et plus : 30% de LLS et une densité moyenne de 25 logements à l'hectare,
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 10 à 19 logements : 25% de LLS et une densité moyenne de 20 logements à l'hectare,
- Pour les opérations de 1 à 9 logements : aucune obligation de LLS ni de densité moyenne.

Dans le secteur UBha, l'interdiction de toute construction s'applique le long de l'A750 dans une bande de 100 mètres à compter de l'axe au titre de l'article L.111.6 à L.111.10 du code de l'urbanisme à l'exception :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux d'intérêt public.

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE UBh et UBha 3 – Accès 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.

* Les caractéristiques des accès doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres tout en permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres :

Cas des opérations d'ensemble et des groupes d'habitations, ils 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 de l'opération d'ensemble ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations d'ensemble ou les groupes 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 de la Nature, des Sites et des Paysages sur les abattages indispensables, doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de permis d'aménager ou de construire.

Cas des 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'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

* Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de 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 arrière.

A 750 – A.P. n°DDTM34-2014-05-04011

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE UBh et UBha 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il convient d'installer un dispositif d'assainissement non collectif (ANC). Le projet d'assainissement de la construction devra être instruit par le SPANC. Tous les projets de modification, réaménagement, extension de la construction devront être instruits par le SPANC également.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, les câbles des lignes nouvelles sont à envisager plaqués contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

* Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enfouis.

ARTICLE UBh et UBha 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains 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.

ARTICLE UBh et UBha 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement de toutes voies (publiques ou privées) existantes.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas la limite de l'emprise effective de la voie privée est prise comme alignement.

En secteur UBha, les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement de l'A750 : 100 mètres de l'axe d'autoroute A750, en vertu de l'article L.111.6 à L.111.10 du code de l'urbanisme.

Cas particulier : piscines

* Les piscines doivent être implantées à 5m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UBh et UBha 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les nouvelles constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou acrotère de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à :

- 3m en secteur UBh
- 5m en secteur UBha

2 – Cas particulier : les piscines

Les piscines doivent être implantées à plus de 3 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UBh et UBha 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre sans pouvoir être inférieure à 3 m entre constructions.

ARTICLE UBh et UBha 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UBh et UBha 10 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 8m à l'égout du toit ou acrotère.

ARTICLE UBh et UBha 11 – Aspect extérieur

La composition du plan de masse, de l'opération d'aménagement d'ensemble ou de l'opération groupée, 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 îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, 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.

L'Architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

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.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

11.1 TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements et services publics,

Les rives d'égout des toitures de tuiles doivent être construites avec des génoises en débord de la façade.

11.2 FACADES

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

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans leur environnement (teintes pratiquées traditionnellement sur la commune : nuancier consultable en annexe).

11.3 CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à l'espace collectif.

En limite publique :

- Soit d'un mur bahut, équipé de barbacanes, de 1m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale, doublé obligatoirement d'une haie mixte végétale, la hauteur maximale ne devant pas dépasser 2m.
- Soit d'un mur bahut, équipé de barbacanes, de 1m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale surmonté obligatoirement d'un barreaudage vertical / grillage d'une hauteur de 1m, la hauteur maximale ne devant pas dépasser 2m.
- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).

- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics), la clôture comportera un pan coupé de 5m de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

En limite séparative :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2m enduit sur les deux faces dans le même ton que la construction principale.

- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).

En zone inondable :

Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut pour que la transparence hydraulique soit assurée.

Les haies monospécifiques sont prosrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 2 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

11.4 MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

11.5. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les capteurs solaires thermiques, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

11.6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie et/ou une colorisation (pour les paraboles par exemple) est obligatoire.

ARTICLE UBh et UBha 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins et aux caractéristiques des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès. Pour les places de stationnement « standardisées », elles ne devront pas faire moins de 2,50m de large et 5m de long.

Il est rappelé qu'en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du

document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé, en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement (article L.152.6.1 du CU).

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum, pour les constructions à vocation d'habitat

- Au moins deux places de stationnement par logement, une seule lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

- Pour les constructions à usage de bureaux/artisanat/commerces : 1 place pour 60% de la SDP,

- Pour les gîtes : au moins deux places de stationnement par logement

- Pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 60% de la SDP,

- Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire, trois places d'hébergement équivalent à un logement.

- Pour les équipements de services publics ou d'intérêt général : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires, à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

Les aires de stationnement collectifs ne doivent pas être entièrement imperméabilisées.

ARTICLE UBh et UBha 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute opération de plus de 6 logements doit comporter un minimum de 30% d'espaces éco-aménagés. Ils peuvent être répartis soit au sol (chemin d'accès en clavicelle, stationnement interne en dalles végétales...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

Les aires de stationnement d'une surface de 100m² et plus doivent être plantées (1 arbre d'essence locale minimum par tranche de 8 places de stationnement).

Les haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les habitations groupées réalisées sur un terrain de plus de 3.000 m², 10% au moins de cette superficie doit être réservée en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings. Leur localisation dépendra de l'aménagement global du quartier en recherchant une logique de mise en réseau des espaces libres, des espaces verts et des espaces piétonniers entre les différentes opérations d'un même quartier.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UBh et UBha 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Caractère de la zone

Rappel du règlement: « Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits,

* les divers modes d'occupation des sols :

- les carrières et les gravières,
- 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,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation sauf celles visées en UE2 ;

* Les constructions nouvelles à usage d'habitation non autorisées à l'article UE 2 ;

* Les piscines, y compris celles rattachées à un logement de fonction.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

* Toutes les constructions situées en limite d'une zone boisée présentant un risque de feux de forêt sont autorisées à condition du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage, sur une distance de 50 mètres minimums.

Sont notamment autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les terrains de jeux et de sport, et les aires de stationnement ouverts au public ;
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'activités (artisanat, commerces, services, bureaux, équipement d'intérêt collectif...)
- Sous réserve d'être compatible avec le voisinage et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations, certains ICPE
- Les logements de fonction, sous réserve d'être intégrés dans le bâtiment principal et dans la limite de 80m² de SDP.

Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol

ARTICLE UE 3 – Accès 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.
- * Les caractéristiques des accès doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres tout en permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l’accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l’incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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 occupations et utilisations autorisées par l’article UE1 et 2, seront interdites si elles nécessitent la création d’un accès direct particuliers sur les sections des Routes Départementales désignées sur les plans.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d’au moins 80 m de part et d’autre de l’axe de l’accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d’emprise de la voie.

2 – Voirie

- * Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche des matériels de lutte contre l’incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.
- * Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Voies classées bruyantes :

A 750 – A.P. n°DDTM34-2014-05-04011

(Arrêté consultable en annexe)

RD 32 – A.P. n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- * Les eaux résiduaires notamment industrielles, ne peuvent être rejetées au réseau collectif d’assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

* Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales et de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses),
- ordures ménagères et eaux grasses de restauration,
- et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

* L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

* Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée la mise en place d'une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise de l'opération est obligatoire.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

Des abris ou locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et des déchets engendrés par l'activité.

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains 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.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- Pour toutes les voies ouvertes à la circulation, le recul minimal à observer est de 5m pour toutes les constructions.
- Les équipements publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les aires de stationnement couvertes, les bâtiments annexes clos et les auvents, ne doit pas excéder 60% de la surface du lot.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aire d'évolution et de stationnement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, 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.

Les demandes d'autorisation d'occuper le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les capteurs solaires thermiques, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie et/ou une colorisation (pour les paraboles par exemple) est obligatoire.

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

ARTICLE UE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Réservation minimale pour les programmes de tertiaire ou d'activités diversifiées :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour le logement de fonction éventuel, il doit être aménagé deux places de stationnement.

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- Bureaux : une place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- Artisanat : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher
- Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m² de surface de plancher
- Commerces : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher ou une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel
- Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel ; autre hébergement...

ARTICLE UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

* Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage.

* Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 300 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

* Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Caractère de la zone.

Rappel du rapport de présentation. « Cette zone urbaine est destinée à l'accueil des activités touristiques et des équipements touristiques du secteur de la Meuse.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE UT 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* les divers modes d'occupation des sols :

- les carrières et les gravières,
- 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,
- le dépôt extérieur de matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l'environnement ;

* Les constructions nouvelles à usage d'habitation non autorisées à l'article UT 2 ;

* Les constructions et installations à usage agricole, d'entrepôts, industriel et artisanal.

ARTICLE UT 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

* Toutes les constructions situées en limite d'une zone boisée présentant un risque de feux de forêt sont autorisées à condition du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage, sur une distance de 50 mètres minimums.

* l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de SDP actuelle

* les installations et constructions liées à la réalisation des équipements sportifs,

* les installations et constructions liées à la réalisation des équipements de loisirs de proximité,

* les constructions à usages hôtelier et d'équipement d'intérêt collectif, les terrains de caravanes, les villages de vacances, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions, sous réserve de disposer d'une surface minimale de terrain de 1 hectare et si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement de la zone.

* les constructions à usage de logement de fonction dans la limite de 80m² de SDP ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Sont notamment autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'occupation autorisée dans la zone ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; y compris ceux relevant du régime des installations classées compatibles avec la vocation de la zone.

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE UT 3 - Accès 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.

* Les caractéristiques des accès doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres tout en permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

2 – Voirie

* Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

* Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Voie classée bruyante :

RD32 – A.P. n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE UT 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

* Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il convient d'installer un dispositif d'assainissement non collectif (ANC). Le projet d'assainissement de la construction devra être instruit par le SPANC. Tous les projets de modification, réaménagement, extension de la construction devront être instruits par le SPANC également.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau
 - si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.
- Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

* Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée la mise en place d'une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise de l'opération est obligatoire.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

Des abris ou locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et des déchets engendrés par l'activité.

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

ARTICLE UT 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- Pour toutes les voies ouvertes à la circulation, le recul minimal à observer est de 5 m pour toutes les constructions.
- Les équipements publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.
- Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou acrotère, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5m.

Cas particulier :

Les piscines doivent être implantées à plus de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UT 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les aires de stationnement couvertes, les bâtiments annexes clos et les auvents, ne doivent pas excéder 60% de la surface du lot.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'espaces verts et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

ARTICLE UT 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE UT 11 - Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou de l'opération d'aménagement d'ensemble ou l'opération groupée, 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 îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, 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.

1. TOITURES ET FACADES

Les toitures et façades auront un esprit contemporain tout en favorisant la production d'un habitat à basse consommation d'énergie.

Les éléments d'architecture et les éléments techniques 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.

2. CLOTURES

La hauteur maximale autorisée pour l'édification de clôture est fixée à 1,40 mètre à compter du sol aménagé côté rue en limite des emprises publiques et à 2 mètres à compter du terrain naturel en limite séparative.

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

En limite d'emprise publique, les clôtures seront constituées d'un muret doublé d'une haie mixte. L'emploi du grillage est interdit pour les clôtures en limite d'emprise publique.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies mixtes avec grillage intégré.

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

Dans le cas d'opérations groupées ou d'une opération d'ensemble (plus de 2 lots créés), les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

3. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un

enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

4. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les capteurs solaires thermiques, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

5. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie.

ARTICLE UT 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 places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Pour toutes les constructions, y compris les bâtiments publics, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement du personnel et des visiteurs, des véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules en dehors de la voie publique. Des parkings vélos doivent être intégrés, clos et sécurisés.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

- Commerces : une place par tranche de 40 m² de SDP ou une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel
- Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

ARTICLE UT 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

* Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage.

* Dans chaque opération, 25% au moins de la superficie totale, doivent être réservés en espaces libres. Cette surface sera conçue et traitée pour une utilisation piétonnière et de jeux.

* Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UT 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR).

CHAPITRE I –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ET 2AUP

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit de zones à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, zone dite de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipements).

Chaque zone 2AU suivante est couverte par des orientations d'aménagement :

- . la zone 2AU délimitant la Z.A.C. de la Draille et son parc urbain,*
- . la zone 2AU délimitant la première phase d'aménagement de la Z.A.D. du Rival (A.P. 2008-01-310 du 14/02/2008),*
- . la zone 2AU du Mas Salat,*
- . la zone 2AU du Mas de Faugère,*
- . la zone 2AU de la traverse des Jardins*
- . la zone 2AU du chemin vieux*
- . la zone 2AUp des Orjols qui constitue un secteur particulier indicé « p » pour la protection des vues sur Notre Dame de Grâce.*

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations,*
- Risque incendie et feux de forêts,*
- Risque sismique,*
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.*

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

La zone 2AU est concernée par des éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Il s'agit des alignements de platanes le long de la route de Lagamas. L'identité de ces alignements doit être conservée.

Le secteur des ORJOLS est couvert par une OAP qui définit une zone constructible-grevée d'une zone non aedificandi (cf. OAP et Règlement graphique).

Pour rappel : Chaque zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.). Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme ancien et L.151.6 à L.151.7.2 du code de l'urbanisme en vigueur pour les OAP complétées dans la modification n°1 du PLU.

Section I – Nature de l’Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 2AU et 2AUp 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* Toutes constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les orientations d’aménagement figurant en pièce n°3.3 du dossier de plan local d’urbanisme, ainsi qu’au sein de la modification n°1 du PLU.

* les constructions à usage industriel, agricole nouvelles

* les constructions à usage artisanal autres que ceux visées à l’article 2AU et 2AUp 2

* les divers modes d’occupation des sols :

- les carrières et les gravières,
- 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,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l’environnement, sauf celles visées à l’article 2AU et 2AUp 2.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l’OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;
- Les terrains de jeux et de sport, et les aires de stationnement ouverts au public ;
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c’est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d’habitation, les établissements à usages d’activités (artisanat, commerces, services, bureaux, équipement d’intérêt collectif...) à condition qu’ils soient compatibles avec l’habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu’ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier ;
- Sous réserve d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations, certains ICPE qui participent à la vie de proximité (tels que les pressing, boulangeries, laboratoires d’analyses médicales...);
- Les piscines
- Pour les opérations d’aménagement d’ensemble de 20 logements et plus : 30% de LLS et une densité moyenne de 25 logements à l’hectare,
- Pour les opérations d’aménagement d’ensemble de 10 à 19 logements : 25% de LLS et une densité moyenne de 20 logements à l’hectare,
- Pour les opérations de 1 à 9 logements : aucune obligation de LLS ni de densité moyenne.

* Le secteur 2AUp devra :

- être réalisé en opérations d’aménagement d’ensemble
- être compatible avec les OAP au sein de la modification n°1 du PLU

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l’OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol

ARTICLE 2AU et 2AUp 3 - Accès 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.

* Les caractéristiques des accès doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres tout en permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l’accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l’incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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.

Accès en bordure des voies bordées d’arbres : ils 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 de l’opération d’ensemble ou du groupe d’habitations peut être raccordée à la voie bordée d’arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations d’ensemble ou les groupes 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 de la Nature, des Sites et des Paysages sur les abattages indispensables, doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de permis d’aménager ou de construire.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l’OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

* Les voies nouvellement créées en impasse ne peuvent desservir plus de 8 logements. 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 arrière.

Voie classée bruyante :

RD32 – A.P. n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l’OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l’OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau,
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains 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.

Pour être constructible, les parcelles nouvellement créées (postérieure à la date d'approbation du PLU), doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres, comptée à l'alignement de la voie publique.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions contiguës existantes,
- soit avec un recul maximal de 5 m par rapport à l'alignement

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite de l'emprise effective de la voie privée est prise comme alignement.

* toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Dans le cas d'une parcelle arrière existante antérieurement à la date d'approbation du PLU
- Pour les équipements publics et les services d'intérêts collectifs,
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble (opération groupée ou opération d'aménagement d'ensemble) afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

Cas particulier : les piscines

* Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1m, par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m. Pour les parties réalisées à plus de 0,60m, du terrain naturel, le recul est de 5m.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions peuvent être édifiées à la limite séparative ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout du toit ou acrotère au droit de cette limite, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

2 – Cas particulier : les piscines

* Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de :

- 1m par rapport à la limite séparative si aucun élément d'excède +0,60m du TN,
- 3m par rapport à la limite séparative si un ou plusieurs éléments excèdent +0,60m du TN.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- 2AU : 60%
- 2AUp : 60% (non compris la zone non aedificandi)

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

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

Hauteur totale en 2AU

- La hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres maximum à l'égout du toit ou acrotère.
- Pour les constructions en limites séparatives, le mur pignon sur cette limite ne pourra pas excéder les 4 mètres.

Hauteur totale en 2AUp

Afin de protéger les vues sur Notre Dame de Grâce, une partie bâtie et une partie espaces collectif ont été identifiées :

- Pour la partie bâtie (zone limitée en hauteur) : une hauteur totale maximale a été définie pour les constructions qui ne pourra excéder 5,50m au faîtage du toit par rapport au terrain naturel, au sens du lexique national de l'urbanisme inséré en annexe.
- Pour la partie espace collectif (zone non aedificandi) : aucune construction ne sera admise.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 11 – Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou de l'opération d'aménagement d'ensemble ou l'opération groupée, 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 îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, 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.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

1-TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif,
- pour les programmes autres que les habitations,
- pour les constructions d'une hauteur de 10 mètres et plus à l'égout du toit ou acrotère

Les rives d'égout des toitures de tuiles doivent être construites avec des génoises en débord de la façade.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

2-FACADES

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

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP

sectorielle « Les ORJOLS ».

3- CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à l'espace collectif.
Les clôtures devront être harmonisées et faire l'objet d'une étude d'ensemble.

Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet, ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Uniquement pour le secteur 2Aup : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

4- MATERIAUX-MENUISERIES

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Sont interdits les coffres à volets roulants en extérieur.

Uniquement pour le secteur 2Aup : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

5- LES ENERGIES RENOUVELABLES

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les capteurs solaires thermiques, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Uniquement pour le secteur 2Aup : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

6- DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation, ainsi que les paraboles, seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie et/ou une colorisation (pour les paraboles par exemple) est obligatoire.

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

Uniquement pour le secteur 2Aup : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2Aup 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins et aux caractéristiques des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou privées ouvertes

à la circulation publique.

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. Pour les places de stationnement « standardisées », elles ne devront pas faire moins de 2,50 m de large et 5 m de long.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum, pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :

- Deux logements et moins : 2 places par logement,
- Plus de 2 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
- Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement,

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

A titre d'information : (notre proposition, plus ou moins à votre convenance)

- Pour les constructions à usage de bureaux/artisanat/commerces : 1 place 60% de la SDP,
 - Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 1 place pour 60% de la SDP,
 - Pour les équipements de services publics ou d'intérêt général : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires, à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur.
- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

Les aires de stationnement ne doivent pas être entièrement imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité. Dans la mesure du possible, le revêtement du parc de stationnement des véhicules légers sera en matériaux perméables (type « nid d'abeilles » avec stabilisé ou végétalisés...). Pour les véhicules plus lourds (camions, cars...), l'enrobé sera privilégié.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 300 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble ou les habitations groupées réalisées sur un terrain de plus de 3.000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings. Leur localisation dépendra de l'aménagement global du quartier en recherchant une logique de mise en réseau des espaces libres, des espaces verts et des espaces piétonniers entre les différentes opérations d'un même quartier.

Toute opération de plus de 6 logements doit comporter un minimum de 25% d'espaces éco-aménagés. Ils peuvent être répartis soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétales...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

Les aires de stationnement d'une surface de 100m² et plus doivent être plantées (1 arbre d'essence locale minimum par tranche de 8 places de stationnement).

Les haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

La zone 2AU est concernée par des éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Il s'agit des alignements de platanes le long de la route de Lagamas. L'identité de ces alignements doit être conservée.

Uniquement pour le secteur 2AUp : pour les caractéristiques de cette thématique, il conviendra de se reporter à l'OAP sectorielle « Les ORJOLS ».

ARTICLE 2AU et 2AUp 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit d'une zone à urbaniser après réalisation des équipements internes à la zone, destinée à créer une aire d'accueil des gens du voyage.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Pour rappel : La zone 2AUGV est couverte par une orientation d'aménagement au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.). Celle-ci définit les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 2AUGV 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les installations et constructions qui ne sont pas visées par l'article 2AUGV2.

ARTICLE 2AUGV 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

- * les installations et constructions si elles sont destinées à l'accueil des gens du voyage, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné (pièce 3.3 du dossier de plan local d'urbanisme).
- * le stationnement de camping, caravanning et de mobil home à condition qu'il soit liée à l'accueil des gens du voyage et qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné (pièce 3.3 du dossier de plan local d'urbanisme).

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 2AUGV 3 - Accès 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.
- * Les caractéristiques des accès doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres tout en permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 750 – A.P. n°DDTM34-2014-05-04011

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE 2AUGv 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

ARTICLE 2AUGv 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AUgv 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUgv 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées à la limite séparative ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur à 3 mètres.

ARTICLE 2AUgv 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 2AUgv 9 - Emprise au sol

Les surfaces imperméabilisées ne pourront être supérieures à 75 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 2AUgv 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

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

Hauteur totale

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 8,50 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

ARTICLE 2AUgv 11 - Aspect extérieur

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.

1. TOITURES, FACADES ET ENERGIES RENOUVELABLES

Les toitures et façades auront un esprit contemporain tout en favorisant la production d'un habitat à basse consommation d'énergie.

Les éléments d'architecture et les éléments techniques 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.

2. CLOTURES

La hauteur maximale autorisée pour l'édification de clôture est fixée à 1,40 mètre à compter du sol aménagé côté rue en limite des emprises publiques et à 2 mètres à compter du terrain naturel en limite séparative.

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

En limite d'emprise publique, les clôtures seront constituées d'un muret doublé d'une haie mixte. L'emploi du grillage est interdit pour les clôtures en limite d'emprise publique.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies mixtes avec grillage intégré.

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

3. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

4. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE 2AUgv 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AUGv 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain minimum.

25% au moins de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings tout en recherchant un effet de corridor entre ces éléments et les espaces alentours.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 2AUGv 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUZ1, 2AUZ2 ET 2AUZ3

SECTEURS DE LA Z.A.C. DE LA CROIX

Caractère de la zone

La zone 2AUz est positionnée sur le périmètre de la ZAC La Croix qui se compose :

- Du quartier Cosmo (sous-secteur 2AUz1 et 2AUz3) qui accueille des commerces, des bureaux, de l'artisanat et des équipements.
- D'un Eco-quartier (sous-secteur 2AUz2) d'habitat individuel et collectif, pouvant également accueillir des services et des équipements publics.

L'ensemble de la zone est concerné par :

- Le CPAP de la ZAC la Croix.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour faciliter l'instruction des projets, il est retenu le principe que **le présent règlement du PLU prime sur l'OAP** dans le cas où ces deux documents pourraient avoir des effets contradictoires.

Sous-secteur 2AUz1 : ce secteur à vocation mixte, de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière structuré autour d'un équipement public à vocation intercommunale.

Sous-secteur 2AUz2 : ce secteur à vocation mixte de logement, d'équipements collectifs et de services. Il comprend notamment un futur Eco-quartier dont le périmètre est défini par l'Orientation d'Aménagement de Programmation. L'urbanisation de l'Eco-quartier est soumise à une seule opération d'aménagement ensemble. Cette opération définira les règles appliquées sur le secteur.

Sous-secteur 2AUz3 : en façade de l'A750, ce secteur à vocation mixte de commerces et d'activités, et de parc paysager.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivant :

- Risques inondations,
- Risque incendie et feux de forêts,
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Pour rappel : La zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Celle-ci définit les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec cette OAP.

Localisation

ZA la Croix, Avenue de Lodève, Rond-point de Camalcé, rives de l'Hérault, Boulevard du Moulin, Ancien chemin de la grande barque à Gignac, Ancien chemin de Lodève à Gignac.

Section I – Nature de l’Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l’ensemble de la zone

- * Les installations classées pour la protection de l’environnement,
- * Les campings,
- * Les terrains de stationnement des caravanes,
- * Les parcs résidentiels de loisirs,
- * Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone.
- * Les entrepôts commerciaux ne disposant d’aucune façade commerciale.

De plus, dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz3 :

- * Les bâtiments à vocation d’habitation sont interdits.

Par ailleurs, dans le secteur 2AUz2 :

- * Le commerce, l’artisanat et les activités industrielles sont interdites.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol (hormis celles visées à l’article 1 ci-dessus) ne sont admises qu’à conditions de :

- respecter le présent règlement, la ZAC de la Croix et l’Orientation d’Aménagement de Programmation existantes sur le secteur.
- s’intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité.
- disposer des équipements nécessaires à leur réalisation et ce :
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
 - soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble.

En toutes zones, concernant **les constructions artisanales et celles à fonction d’entrepôt**, elles ne seront admises qu’à condition qu’elles n’entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :

- soit que l’établissement soit en lui-même peu nuisant,
- soit que les mesures nécessaires à l’élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

En outre, **les constructions à fonction d’entrepôt** ne sont admises que sous réserve d’être liées à l’activité commerciale de la zone.

En zone 2AUz2, les opérations d’ensemble :

- de plus de 10 logements devront proposer au moins 25% de logements locatifs sociaux.
- de plus de 20 logements devront proposer au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz3 : Les aménagements et constructions devront être compatibles avec le dossier L.111-1-4 du Code de l’Urbanisme « Etude Amendement Dupont » joint en annexe du dossier de PLU.

Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 3 - Accès et voirie

Les accès et les voiries devront respecter les prescriptions du Service Départemental d’Incendie et de Secours (S.D.I.S.) figurant en annexe du présent règlement.

Les accès, les voiries et les circulations douces doivent être avec le dossier des documents réglementaires de la ZAC la Croix et l’Orientation d’Aménagement de la zone.

Voies classées bruyantes :

A 750 – A.P. n°DDTM34-2014-05-04011

(Arrêté consultable en annexe)

RD32 – A.P. n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

* Huiles, graisses et produits pétroliers,

* Matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses),

* ordures ménagères et eaux grasses de restauration,

* Et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Concernant les eaux pluviales, tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels. Les eaux pluviales doivent ruisseler sur la voirie et être collectées par le réseau pluvial lorsqu'il existe sous réserve de l'accord de son gestionnaire. En son absence, les eaux pluviales doivent être gérées :

- Soit à la parcelle, par un dispositif de rétention approprié et proportionné d'au moins 120 litres / m² imperméabilisé.
- Soit pour les terrains de plus d'un hectare, selon les modalités prévues par le dossier loi de l'eau à déposer obligatoirement dans le cadre d'un tel projet. Le récépissé du dépôt du dossier en préfecture sera joint à la demande d'autorisation d'urbanisme dans ce cas.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

- La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

- Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1. Principe général dans l'ensemble de la zone

Définition de l'alignement : Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

Les règles d'implantation définies par le présent article s'appliquent :

- Uniquement aux constructions situées au-dessus du terrain naturel.
- Également pour les voies privées d'une largeur supérieure ou égale à 6m.
- Pour toutes les destinations autorisées à l'exception des équipements publics.

2. Dans le secteur 2AUz1, première phase de la ZAC de la Croix à dominante commerciale.

Au moins une façade des constructions doit être implantée à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions défini dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation. Les façades des constructions implantées à l'alignement peuvent proposer un décroché en retrait de l'alignement d'une profondeur maximale de 3m sur une longueur inférieure ou égale à 30% de linéaire total de la façade.

Par dérogation :

- En dehors du mail commercial identifié par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est possible d'envisager une autre implantation des façades sur voie, lorsqu'il s'agit d'aligner une nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Les aménagements et constructions, sur le site du pôle d'échange multimodal identifié par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, ne sont pas soumis aux règles de prospects.

3. Dans le secteur 2AUz2, deuxième phase de la ZAC de la Croix à dominante d'habitat.

Les façades doivent s'implanter dans l'emprise au sol maximale constructions définie dans l'OAP. Elles devront respecter les règles suivantes :

- Soit, toute la construction sera à l'alignement de la voie.
- Soit, si au moins 30% de la façade est positionnée à l'alignement de la voie, le reste de cette façade pourra être positionné en retrait de l'alignement sur une profondeur n'excédant pas 5m depuis la voie.

Par dérogation à la présente règle :

- Toutes construction devra être positionnés à au moins 3m des limites physiques (grillages, murs, ...) enserrant les ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Il est également possible d'envisager une autre implantation des façades sur voie, lorsqu'il s'agit d'aligner une nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Sur l'Ecoquartier, les constructions ne sont pas soumises aux règles de prospects. Elles doivent, cependant, être conformes à l'opération d'ensemble dont elles dépendent.

4. Dans le secteur 2AUz3, troisième phase de la ZAC de la Croix à dominante économique et commerciale.

Les façades doivent s'implanter à l'alignement et dans l'emprise au sol maximale défini dans l'OAP. En dehors du mail commercial et dans l'unique but d'aménager un accès au bâtiment, un retrait par rapport à l'alignement sur 10% longueur de la façade pourra être admis.

Par dérogation :

- Il est possible d'envisager une autre implantation des façades sur voie, lorsqu'il s'agit d'aligner une nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale, en dehors du mail commercial.
- Les aménagements et constructions, sur le site du pôle d'échange multimodal identifié par l'OAP, ne sont pas soumis aux règles de prospects.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Principe général dans l'ensemble de la zone

Toutes les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative dans la limite de l'emprise maximale définie dans l'OAP.

2. Dans le secteur 2AUz1, première phase de la ZAC de la Croix à dominante commerciale.

Par dérogation à la règle générale, pour toutes les constructions, il est interdit de s'implanter en limite lorsqu'il

existe sur le fond voisin un espace libre aménagé. Dans ce cas, il est nécessaire d'observer un retrait strict de 2m.

Par dérogation, les aménagements et constructions, sur le site **du pôle d'échange multimodal** identifiés dans l'OAP ne sont pas soumis aux règles de prospects.

3. Dans le secteur 2AUz2, deuxième phase de la ZAC de la Croix à dominante d'habitat.

Par dérogation à la règle générale, pour toutes les constructions d'habitation, il est imposé qu'au moins l'une des façades de la construction s'implante en limite séparative dans le but de créer un ordre urbain continu.

Il sera possible de **déroger à la règle d'implantation en 2AUz2 sur au moins l'une des limites pour les habitations** lorsqu' :

1. Il existe au droit de ces limites des servitudes (publiques ou privées) qui empêchent cette implantation.
2. Il existe sur la parcelle voisine au même niveau un espace libre aménagé.

Dans ces deux cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, :

- Pour les constructions **non positionnées en limite séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.
- **Sur l'Ecoquartier**, les constructions ne sont pas soumises aux règles de prospects. Elles doivent, cependant, être conformes à l'opération d'ensemble dont elles dépendent.

4. Dans le secteur 2AUz3, troisième phase de la ZAC de la Croix à dominante économique et commerciale.

Dans ce secteur, **toutes les constructions situées à moins de 5m** de la limite séparative devront prendre des mesures pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Par dérogation, les aménagements et constructions, sur le site **du pôle d'échange multimodal** identifiée par l'OAP, ne sont pas soumis aux règles de prospects.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Principe général dans l'ensemble de la zone

Toutes les constructions non contigües 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 aux $2/3$ de la hauteur totale de la construction la plus élevée ($3m - D=2H/3$). Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture. En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et au secteur de l'Ecoquartier.

2. Dans le secteur 2AUz3, troisième phase de la ZAC de la Croix à dominante économique et commerciale.

Dans ce secteur, **par dérogation à la règle principale**, les constructions non contigües 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 au $1/3$ de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($3m - D=H/3$). En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 9 - Emprise au sol

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie dans l'OAP.

Par exception, sont autorisés en dehors de cette emprise maximale :

- Les constructions et aménagement d'une hauteur inférieure à 1,50m au terrain naturel avant travaux.
- Les équipements publics.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 10 – Hauteur des constructions

1. Principe général dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximum est définie comme étant la plus grande distance, au droit de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus de la construction incluant l'acrotère en cas de toiture terrasse lorsqu'il existe à l'exception des superstructures en toiture (de type : cheminées, antennes, ...).

Pour les constructions existantes, d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée par sous-secteur, la construction ou l'installation d'édicules techniques nouveaux est autorisée à condition :

2. Que ces édicules soient regroupés avec ceux déjà existants s'il en existe.
3. En l'absence d'édicules existants, que leur hauteur ne dépasse pas 1m80 et qu'ils soient regroupés en toiture.
4. Dans le secteur 2AUz1, première phase de la ZAC de la Croix à dominante commerciale.

La hauteur maximale des constructions est de 10m.

Cette hauteur n'est pas règlementée pour les équipements publics.

5. Dans le secteur 2AUz2, deuxième phase de la ZAC de la Croix à dominante d'habitat.

La hauteur maximale des constructions est de 11m

Dans l'Ecoquartier, la hauteur maximale des constructions est de 14m.

La hauteur maximale n'est pas règlementée pour les équipements publics.

6. Dans le secteur 2AUz3, troisième phase de la ZAC de la Croix à dominante économique et commerciale.

La hauteur maximale des constructions est de 6m.

La hauteur maximale n'est pas règlementée pour les équipements publics.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 11 – Aspect extérieur

1. Principe général dans l'ensemble de la zone

La composition du plan de masse doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé. Ainsi les ensembles commerciaux doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et aux cycles pour 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.

La qualité architecturale de chaque construction est déterminante pour la qualité générale. Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation au sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. En particulier, toute opération devra être compatible avec les prescriptions architecturales et paysagères inscrites dans l'OAP et être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les matériaux utilisés en toiture seront non-réfléchissants.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, il ne sera pas toléré de disparité entre elles y compris pour les murs pignon.
- Les clôtures seront composées dans un esprit de simplicité et auront une hauteur égale à 2m.

2. Dans le secteur 2AUz1, première phase de la ZAC de la Croix à dominante commerciale.

Les toitures en pentes sont tolérées à condition que le relevé d'acrotère périphérique masque la pente de la toiture. Le relevé devra être au minimum aussi haut que le faîtage du toit.

Par dérogation à la règle principale, les clôtures sont proscrites à l'exception des bâtiments publics qui pourront être clôturés conformément aux prescriptions générales.

3. Dans le secteur 2AUz2, deuxième phase de la ZAC de la Croix à dominante d'habitat.

- Les terrasses des logements en RDC sur rue sont proscrites (exception faite des terrasses surélevées d'un demi-niveau).
- Les clôtures entre les logements devront :
- Ménager les échappées visuelles depuis et vers l'espace vert public.
- Être pleines sur une longueur maximum de 3 mètres à compter du logement. Au-delà, elles seront limitées à une hauteur entre 140 et 170 cm.

Sur l'Ecoquartier, les constructions ne sont pas soumises aux présentes règles. Elles doivent, cependant, être conformes à l'opération d'ensemble dont elles dépendent.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 12 – Stationnement

1. Principe général dans l'ensemble de la zone

Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz3 de la ZAC la Croix, une partie des aires de stationnement sont mutualisées et ne nécessitent pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sur les emprises privées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Les surfaces de plancher, dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de **chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite**. Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de **5 mètres pour la longueur et de 2.50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension sera portée à 3.30m pour un parking handicapé, et à 2.00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à **aménager une aire d'évolution** à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les calculs de places de stationnement nécessaires seront **arrondis à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et au-dessus**.

Habitations :

- 1 place pour 50m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement.
- Un local vélo sécurisé par ensemble d'habitation regroupant au moins deux logements, équipés de places de stationnement individuelles couvertes, ou d'un accès sécurisé dont les caractéristiques techniques seront les suivantes :
 - o D'une surface de :
 - à 0,75m² de local/logement T1 et T2
 - à 1,5m² de local/logement T3 et plus.
 - o Couvert.

- En RDC, ou en premier sous-sol, ou extérieur s'il est clos et couvert dans la même unité foncière.
- Fermé avec un système sécurisé.
- Avec un système pour attacher chacun des vélos sur au moins une roue.

Bureaux :

- 1 place pour 25m² de surface de plancher.

Commerce et artisanat :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement, les manœuvres et déchargement des véhicules :
 - de livraison,
 - de transport
 - de service
 - de visiteurs au nombre de :
 - Pour les commerces <50m² : 1 place minimum.
 - Pour les commerces >50m² : 1 place pour les premiers 50m² et une place supplémentaire par tranche complète de 60m² de surface de plancher (en plus des 50 premiers m²).

Hébergement hôtelier :

- Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars, taxis et véhicules particuliers).

- Résidences services personnes âgées : 1 place pour 50m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0.8 places pour 2 logements).

Dérogations aux obligations de stationnement :

En matière de stationnement, les dérogations suivantes s'appliquent au titre du code de l'urbanisme :

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), **il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :**
 - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat de type :
 - Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).
 - Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).
 - Le Prêt Locatif Social (PLS).
 - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation).
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
 - *Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*
 - Les résidences universitaires (L. 613-21 du code de la construction et de l'habitation). A noter que :

- *Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

- Lorsque les places peuvent être réalisées **sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33)**, il est possible de les réaliser dans un rayon de **300 m comptés le long du linéaire de voirie**.

**Il s'agit d'une proposition et non d'une obligation réglementaire.*

- Lorsque les places sont **concédées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33)** à condition d'en fournir la preuve (convention ou acquisition) dans la demande d'autorisation de construire déposée. Ces places devront faire l'objet d'une réservation effective sur le terrain à préciser dans la demande (marquage, système à clé, ...)*.

**Il s'agit d'une proposition et non d'une obligation réglementaire.*

- Lorsque le parc de stationnement prévoit **l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31)**, l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
 - o Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
 - o Des véhicules en autopartage.
- Lorsqu'il existe une **desserte de qualité** en transport en commun (**gare ou station**) à moins de 500m (L. 151-35), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0.5 aire de stationnement par habitation. **Il est acté que le Pôle d'Echange Multimodal implanté sur Gignac ne constitue pas une desserte d'une qualité suffisante pour la mise en œuvre de la présente dérogation.** En effet, il ne s'agit pas d'une desserte guidée, ni en site propre et la cadence n'est pas assez soutenue.
- Dans les **communes de plus de 15 000 habitants** en forte croissance démographique (L. 151-36-1) ou dans les **zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants**, les travaux de transformation ou d'améliorations effectués sur des logements existants sans création de nouveaux logements et sans création de surface de plancher supplémentaire **ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.**

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Définition des espaces libres : Les espaces libres comprennent

- Les espaces verts,
- Les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Principe général dans l'ensemble de la zone

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée. Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant les végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, **excepté pour les équipements publics**, de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU.

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit de zones à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Toutes les constructions et installations nécessitant un assainissement devront disposer d'un assainissement autonome selon le dispositif prévu au schéma directeur d'assainissement.

*Il existe deux secteurs **4AU**, celui du secteur de L'Aurelle caractérisé par la présence du Lycée agricole et celui du secteur de Jourmac. La zone 4AU est concernée par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame spécifique au plan de zonage.*

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.
- Risque inondation (4AUa « AURELLE »)

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

ATTENTION :

La zone est couverte pour partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations relatif à l'ensemble du bassin versant de la Haute Vallée de l'Hérault a été prescrit le 23 décembre 2002 et approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2007 pour le bassin versant Hérault Sud. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec le règlement du PPRI (pièce annexe du PLU) dans les conditions définies par l'article L.151.9 ainsi que R.151.24 et suivants du Code de l'Urbanisme. »

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 4AUa 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* Les constructions à usage d'habitat et d'hébergements hôtelier en dehors de ceux visées à l'article 4AU 2.

* les divers modes d'occupation des sols :

- les carrières et les gravières,
- 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,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs en dehors de ceux autorisés en article 4AU 2,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec la présence d'un équipement recevant du public à proximité.

La zone 4AUa est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame spécifique au plan de zonage.

- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d'accueil des gens du voyage ; les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE 4AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

* Toutes les constructions situées en limite d'une zone boisée présentant un risque de feux de forêt sont autorisées à condition du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage, sur une distance de 50 mètres minimums.

* Les constructions à usage de logements sont autorisées s'ils sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du site d'accueil du Lycée de l'Aurelle.

* Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont autorisées s'ils sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du site d'accueil du Lycée de l'Aurelle.

La zone 4AU est soumise en partie au PPRi, dans ces secteurs définis par une trame spécifique au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec le règlement du PPRi (pièce annexe du PLU).

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 4AUa 3 - Accès et voirie

1 – Accès

* Aucun accès nouveau ne sera autorisé le long de la route départementale n°32.

* 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.

* Les caractéristiques des accès doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres tout en permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voie classée bruyante :

RD32 – n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE 4AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable et eau brute :

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Par exception à ce principe, les nouvelles installations à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux prévues pour être implantées dans le secteur de Jourmac ne sont soumises à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable que si cela est indispensable à leurs activités.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau,
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

4 – Electricité – Téléphone – Têlédistribution – Eclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, les câbles des lignes nouvelles sont à envisager plaqués contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

* Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enfouis.

ARTICLE 4AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent avoir une superficie minimale de 2000m² pour pouvoir intégrer un équipement d'assainissement autonome selon la filière préconisée dans le schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE 4AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier à plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale et à plus de 5 mètres pour les autres voies.

ARTICLE 4AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 5 mètres.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment.

ARTICLE 4AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 4AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE 4AUa 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 4AUa 11 - Aspect extérieur

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.

ARTICLE 4AUa 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 places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement, au moins deux places de stationnement par logement,
- pour les autres constructions, y compris les bâtiments publics, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement du personnel et des visiteurs, des véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules en dehors de la voie publique.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- . Bureaux : une place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- . Artisanat : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher
- . Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m² de surface de plancher
- . Commerces : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher ou une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel
- . Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de stationnement manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332.7.1.

ARTICLE 4AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Toute opération de plus de 6 logements doit comporter un minimum de 10% d'espaces éco-aménagés. Ils peuvent être répartis soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétales...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

Les aires de stationnement d'une surface de 100m² et plus doivent être plantées (1 arbre d'essence locale minimum par tranche de 8 places de stationnement).

Les haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 4AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit de zones à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Le secteur 4AUL concerne la construction du lycée et les constructions qui y sont liées (logements de gardiennage et de fonction, logements pour l'internat des lycéens, gymnase et autres activités sportives ...).

La zone 4AUL est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame violette spécifique au plan de zonage.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations,
- Risque incendie et feux de forêts,
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 4AUL 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* Toutes les constructions et installations en dehors de celles visées à l'article 4AUL 2.

* les divers modes d'occupation des sols :

- les carrières et les gravières,
- 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,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

La zone 4AUL est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame violette spécifique au plan de zonage.

ARTICLE 4AUL 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

* La construction de l'équipement public du lycée ainsi que les constructions et installations qui sont liées et nécessaires et notamment l'internat, les équipements sportifs, la restauration, le bâtiment d'accueil, les bâtiments d'éducation, le logement du gardien-concierge, ...

* Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières.

Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol

ARTICLE 4AUI 3 - Accès et voirie

1 – Accès

* Aucun accès nouveau ne sera autorisé le long de la route départementale n°32. L’accès viaire principal sera organisé depuis le rond-point sur la RD32 par un axe principal fixant la limite nord/nord-est du programme.

Les accès au programme se feront par cet axe exclusivement.

* 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.

* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l’accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l’incendie, la protection civile, le brancardage, le 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 représentent 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.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

* Les transports en commun desserviront le lycée depuis cet axe.

Voie classée bruyante :

RD32 – n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE 4AUI 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement qui ne peuvent recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d’eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d’assainissement, à l’état brut, des :

- Huiles, graisses et produits pétroliers,
- Matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses=),
- Ordures ménagères et eaux grasses de restauration,
- Et en général tous produits susceptibles d’entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d’épuration

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l’OAP thématique « Cycle de l’Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d’eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l’accord de son gestionnaire).

2°) Il convient d'installer un dispositif d'assainissement non collectif (ANC). Le projet d'assainissement de la construction devra être instruit par le SPANC. Tous les projets de modification, réaménagement, extension de la construction devront être instruits par le SPANC également. Au-delà de 200 EH le projet sera instruit par la DDTM

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enfouis.

ARTICLE 4AUI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE 4AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent s'édifier à plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale.

* Pour les autres voies, les constructions et installations seront édifiées soit en limite d'emprise publique, soit à trois mètres minimums. Il peut être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet architectural.

ARTICLE 4AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum ou égal de 3 mètres.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment.

ARTICLE 4AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 4AUI 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE 4AUI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée à 16 mètres mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 4AUI 11 - Aspect extérieur

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, mais aussi :

- de la présence de l'autoroute à proximité,
- des vues vers le village historique et patrimonial de Gignac, en connaissance des co-visibilités avec des bâtiments classés à la liste des Monuments Historiques.
- des vues sur le futur lycée depuis des points clefs que sont la tour carré ou le chemin de croix.

Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux. Le projet devra donc proposer un traitement de la cinquième façade de manière particulière, afin d'assurer la bonne insertion du programme dans son environnement et la préservation et la mise en valeur des vues depuis les éléments forts du patrimoine.

ARTICLE 4AUI 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 places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

ARTICLE 4AUI 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - zone 4AUI - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 15 - zone 4AUI - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit de zones à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Le secteur 4Auc concerne la construction du centre interdépartemental de formation (CEIFOR) du SDIS et d'un plateau technique ainsi que les équipements qui y sont liées (bureaux, hangar, réfectoire, dortoir, parking, équipements sportifs...).

La zone 4Auc est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame violette spécifique au plan de zonage.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques inondations,
- Risque incendie et feux de forêts,
- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

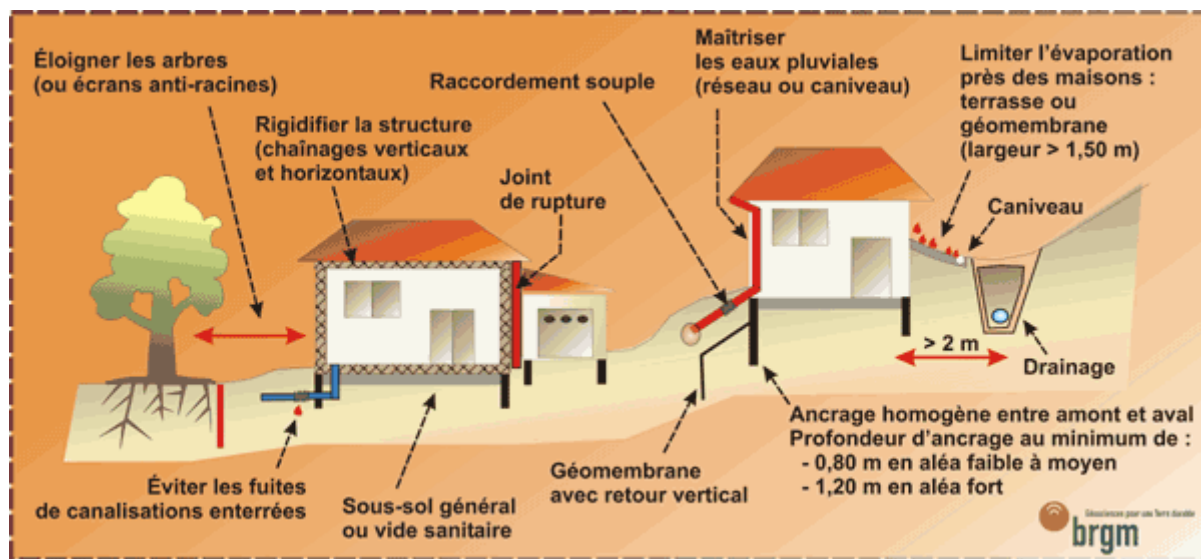
Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions

Pour rappel :

La zone 4Auc est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame spécifique au plan de zonage.

La zone 4Auc est intégralement concernée par le risque moyen « retrait-gonflement des argiles ».

Aussi, une étude de sol sera nécessaire lors du dépôt de permis de construire.



<https://www.georisques.gouv.fr>

La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Section I – Nature de l’Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 4Auc 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits, toutes les constructions et installations en dehors de celles visées à l’article 4Auc 2, notamment les modes d’occupation des sols suivants :

- Les industries et entrepôts,
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d’accueil des gens du voyage ; les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d’attractions, les golfs.

ARTICLE 4Auc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- L’équipement public du CEIFOR ainsi que les constructions et installations qui sont liées et nécessaires et notamment le plateau technique, hangar, bureaux, réfectoire, dortoir, parking, équipements sportifs ...
- Les constructions à usage d’entrepôt destinées au stockage de matériel du CEIFOR.
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés et nécessaires à l’occupation autorisée dans la zone.
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont liés et nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières.

Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol

ARTICLE 4Auc 3 - Accès 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.
- L’accès principal au site se fera par le chemin de Journac lequel est en greffe sur la RD32. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD32.
- Les caractéristiques de l’accès principal doivent être adapté aux besoins de l’opération.
- D’éventuels accès secondaires (pour les véhicules de service opérationnels et de maintenance) pourront être positionnés pour se raccorder sur un chemin existant.

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.
- Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l’Incendie (RDDECI).
- Pour pénétrer dans l’espace privatif du programme, l’automobiliste ne peut faire d’arrêt, même temporaire, sur le domaine public et gêner la bonne circulation des abords du programme. Aussi, le portail d’accès doit être disposé en recul d’au moins 4 mètres de la limite de la voie ouverte à la circulation publique.

Voie classée bruyante :

RD32 – n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE 4Auc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault assurera le raccordement de l'opération au réseau existant.

Pour l'alimentation en eau potable à destination de la consommation humaine :

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

Pour la sécurité incendie :

La défense incendie du secteur à partir du réseau public d'eau potable ne pourra être assurée que par un hydrant. Un ouvrage de régulation de pression devra être mise en place par le pétitionnaire. Il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

2 – Eau brute

L'ASA du Canal de Gignac alimentera un réservoir d'environ 150m³ sur 7 mois, lequel permettra de couvrir le besoin de pointe en arrosage et de l'entretien quotidien.

Conformément à l'article R.1321.57 du Code de la Santé Publique, un dispositif devra assurer la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable. L'usage de l'eau brute est strictement réservé à l'arrosage et aux activités du SDIS, mais pas à la consommation humaine.

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI). Aussi, la capacité du réservoir d'appoint permettra de couvrir les besoins pour le programme. Toutefois, d'autres dispositifs de protection de lutte contre l'incendie peuvent être envisageables comme les bâches et/ou citernes souples en plus des dispositifs raccordés au réseau d'eau potable.

3 – Assainissement – eaux usées

Il convient d'installer un dispositif d'assainissement non collectif (ANC). Le projet d'assainissement de la construction devra être instruit par le SPANC. Tous les projets de modification, réaménagement, extension de la construction devront être instruits par le SPANC également. Au-delà de 200 EH le projet sera instruit par la DDTM.

4 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire)

2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau,
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

5 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture). Les stores et bâches visibles depuis le domaine public devront avoir des couleurs en cohérence avec l'édifice sur lesquelles elles s'appuient.

6 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

7 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enfouis.

ARTICLE 4Auc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE 4Auc 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier à plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions et installations seront édifiées soit en limite de l'emprise publique dans le respect de l'alignement (individuel ou général) en vigueur, soit à trois mètres minimums. Il peut être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet architectural, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 4Auc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite. Cette distance doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes, l'implantation préexistante pouvant être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux abords des COURS D'EAU, FOSSES, CANAUX et PLANS D'EAU (y compris les BASSINS DE RETENTION) : Toute construction et toute clôture doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de part et d'autre du sommet des berges du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :
 - les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
 - les travaux pour consolidation de berges et/ou de voirie,
 - les ouvrages de protection contre les risques naturels.

ARTICLE 4Auc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 4Auc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE 4Auc 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et des installations est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment (non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne...). Elle est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 4Auc 11 - Aspect extérieur

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, mais aussi :

- de la présence de l'autoroute à proximité,
- des vues vers le village historique et patrimonial de Gignac, en connaissance des co-visibilités avec des bâtiments classés à la liste des Monuments Historiques.
- des vues sur le CEIFOR depuis des points culminants.

Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux. Le projet devra donc proposer un traitement des façades de manière particulière, afin d'assurer la bonne insertion du programme dans son environnement et la préservation et la mise en valeur des vues depuis les éléments forts du patrimoine.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipement de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui dominant des façades.

ARTICLE 4Auc 12 – Stationnement

Le stationnement sécurisé des vélos devra correspondre à 1% de la SDP de l'opération. Ses caractéristiques minimales sont : 2 m² par deux roues ; Une surface totale de 3 m² ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

Le stationnement des véhicules électriques ou hybride rechargeable devra correspondre à 10% de la SDP de l'opération. L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

Le parc de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour la partie administrative : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de SDP minimum,
- Pour la partie hébergement : 1 place pour 10 m² de SDP minimum.

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 places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Le revêtement du parc de stationnement des véhicules légers sera en matériaux perméables (type stabilisé, nid d'abeilles végétalisés...). Pour les véhicules plus lourds (camions, cars...), l'enrobé sera privilégié.

ARTICLE 4Auc 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les haies mono-végétales (essences) sont interdites. Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA). Ce guide est consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

ARTICLE 14 - zone 4AUc - Coefficient d’Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 15 - zone 4AUc - Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés, les éléments destinés à capter l’énergie solaire s’ils sont intégrés au mieux à l’architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d’énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou masqués derrière un acrotère sur un TP(V). Les dispositifs en façade sont interdits sauf s’ils participent à un projet architectural contemporain.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend :

. un secteur App à vocation agricole où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère en vertu de l'application de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.

. un secteur Ac délimitant les périmètres des zones d'aménagement différé et dans lequel toutes les constructions à usage d'habitation sont interdites.

. un secteur As, à vocation d'équipements publics sanitaires (station d'épuration, déchetterie, ...)

La zone A est également concernée par les périmètres de protection des forages dont les DUP ont été intégrées au PLU dans la modification n°1 du PLU. Pour le zonage, il conviendra de se reporter aux DUP et aux SUP.

La zone A est également concernée par la zone inondable issue de l'atlas des zones inondables des Hautes Vallées et gorges de l'Hérault (AZI) du 31 juillet 2007. Elle est représentée par une trame bleue spécifique au plan de zonage. Une bande de 20m de part et d'autre des cours d'eau identifiés est rendue strictement inconstructible.

La zone A et le secteur Ac sont concernés par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame violette spécifique au plan de zonage.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque inondation,*
- Risque feu de forêt,*
- Risque sismique,*
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile*

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations,

Dans la zone A et les secteurs Ac et App, l'interdiction de toute construction s'applique le long de l'A750 dans une bande de 100mètres à compter de l'axe au titre de l'article L.111.6 à L.111.10 du code de l'urbanisme à l'exception :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- aux réseaux d'intérêt public.»*

Section I – Nature de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

* En zone A :

- toutes constructions ou installations autres que celles visées à l’article A 2.
- toutes les constructions et installations situées dans les périmètres de protection du captage de la combe Salinière doivent respecter les prescriptions de l’hydrogéologue qui sont annexées dans le plan et la notice des servitudes d’utilité publique.
- toutes nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de l’axe de l’A750, à l’exception de celles visées à l’article A2. Cette interdiction se matérialise par une trame rouge spécifique au plan de zonage.

* En secteur App :

- toutes les constructions et installations nouvelles ;
- les carrières et les gravières ;
- toutes nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de l’axe de l’A750. Cette interdiction se matérialise par une trame rouge spécifique au plan de zonage.

* En secteur Ac :

- toutes constructions ou installations autres que celles visées à l’article A 2 ;
- toutes nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de l’axe de l’A750, à l’exception de celles visées à l’article A 2. Cette interdiction se matérialise par une trame rouge spécifique au plan de zonage.

* En secteur As, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l’article A 2.

La zone A et le secteur Ac sont concernés en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame violette spécifique au plan de zonage.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

* Toutes les constructions et installations situées en limite d’une zone boisée présentant un risque de feux de forêt sont autorisées à condition du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage, sur une distance de 50 mètres minimum.

En zone A :

* Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d’épuration...) non destinées à l’accueil de personnes, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

* Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l’exploitation agricole. Les constructions à usages d’habitation autorisées dans la zone ne peuvent excéder 80m² et elles doivent être intégrées dans le bâtiment agricole, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

* Les travaux d’entretien des habitations existantes (réfection de toiture, façade, changement de menuiserie, etc...) et les modifications de leur aspect extérieur. Ces travaux ne doivent pas donner lieu à une extension en dehors du volume bâti existant et ne doivent pas non plus constituer un changement de destination.

* Les carrières et les installations qui y sont liées.

* Toutes les constructions et installations situées dans les périmètres de protection des captages doivent respecter les prescriptions de l’hydrogéologue qui sont annexées dans le plan et la notice des servitudes d’utilité publique.

* Dans la bande des 100 mètres de l’A750, seules sont autorisées :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

En secteur Ac :

* Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

* Les carrières et les installations qui y sont liées.

* Dans la bande des 100 mètres de l'A750, seules sont autorisées :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

En secteur As :

* Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration, déchetterie..., à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

En secteur App :

* Les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...) ;

* La création de points d'eau (mares, bories, bassins...) s'ils sont destinés à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation animale ;

* Les aires naturelles de stationnement paysagères sous réserves qu'elles participent à la gestion des eaux pluviales du secteur et qu'elles soient implantée en bordure de la voie publique ;

* Les clôtures ne sont pas obligatoires, les clôtures doivent être sans fondations profondes et perméables (clôture agricole, ou avec une dimension minimum de mailles d'environ 0,20 m) et peuvent être doublées (ou simplement constituées) par une haie végétale non mono-végétale ;

* Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

* Les installations et ouvrages d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...) ;

* Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune.

Uniquement dans les périmètres couverts par la SUP « AS1 » :

Les occupations ou utilisations du sol autorisées sont uniquement : le boisement, l'enherbement, l'élevage extensif, l'agriculture biologique, l'agroforesterie, l'agriculture à bas niveaux d'intrants.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE A 3 – Accès 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.

* 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.

* Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur les sections des routes départementales.

2 – Voirie

* Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies classées bruyantes :

A 750 – A.P. n°DDTM34-2014-05-04011

(Arrêté consultable en annexe)

RD32 – n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation d'eau à partir d'un captage ou d'un forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée par la commune conformément à la réglementation en vigueur sous condition d'obtention de l'avis favorable de l'ARS¹.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il convient d'installer un dispositif d'assainissement non collectif (ANC). Le projet d'assainissement de la construction devra être instruit par le SPANC. Tous les projets de modification, réaménagement, extension de la construction devront être instruits par le SPANC également.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau,
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

¹ Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du CU afin de respecter notamment les points suivants :

- Un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixée par le Code de la Santé Publique.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront être conformes aux conditions définies par la filière autorisée dans le schéma directeur d'assainissement. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage d'eau potable, si la construction est alimentée par un captage privé d'eau potable.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Pour l'ensemble des secteurs :

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- A750 : 100 mètres de l'axe d'autoroute A750, en vertu de l'article L.111.6 à L.111.10 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions suivantes qui pourront avoir une implantation différente pour :
 - les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole, à condition d'être implantée à plus de 25 mètres, de l'axe de l'A750,
 - aux réseaux d'intérêt public.
- routes départementales : 15 mètres de l'axe de la voie départementale
- Les autres voies : 10 m de l'alignement.

Uniquement pour le secteur Ac, les extractions devront être opérées à plus de 20 mètres minimum des emprises publiques : ruisseaux, canaux d'irrigation et voiries de desserte.

Uniquement pour le secteur As, les constructions nouvelles doivent être implantées à plus de 40 mètres de l'axe de l'autoroute A750.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

En secteur Ac, les extractions devront être opérées à plus de 50 mètres minimum des constructions existantes à vocation d'habitat.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles, comptée par rapport au terrain naturel et jusqu'à l'égout du toit ou acrotère, est fixée à 8,50 m.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

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 :

1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,

- pour les équipements et services publics,

En limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

En secteur As, les toitures terrasses recouvertes de gravillons ou végétalisées sont autorisées.

2. FACADES

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

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocre à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

En secteur As, les façades tournées vers l'autoroute seront composées avec un souci de simplicité, de linéarité et d'intégration maximum au relief. Les matériaux de ces façades seront en matériaux naturels, pierres à joints secs, galets de rivières, terre ou/et bois.

Les éventuelles dépendances ou installations techniques attenantes ou pas, aux bâtiments seront intégrés derrière des écrans végétaux, treillis, haies, merlons plantées, ...

3.CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures agricoles sont également autorisées dans tous les cas de figure ci-après.

En limite publique et/ou séparative :

- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagés à mailles large (noyé dans la haie).
- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics), la clôture comportera un pan coupé de 5m de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

4. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques fonctionnels de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

5. LES ENERGIES RENOUVELABLES

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 1 et 2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement, dans la seule condition que les installations ne soient pas visibles depuis l'espace public. 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.

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés 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 25m², y compris les accès. Pour les places de stationnement « standardisées », elles ne devront pas faire moins de 2,50m de large et 5m de long.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, les besoins

en stationnement doivent être couverts pour la nouvelle vocation de la construction.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

Les grandes surfaces en matériaux imperméables (bitume, béton...) sont interdites sans gestion des eaux pluviales. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être entièrement imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité. Dans la mesure du possible, le revêtement du parc de stationnement des véhicules légers sera en matériaux perméables (type « nid d'abeilles » avec stabilisé ou végétalisés...). Pour les véhicules plus lourds (camions, cars...), l'enrobé sera privilégié.

ARTICLE A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage.

Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N et Nh

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation « Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur Nh, située au Mas de Navas de taille et de capacité d'accueil limité.

La zone N et le secteur Nh sont également concernés par les périmètres de protection des forages dont les DUP ont été intégrées au PLU dans la modification n°1 du PLU. Pour le zonage, il conviendra de se reporter aux DUP et aux SUP.

La zone N est concernée par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame spécifique au plan de zonage.

La zone N est également concernée par la zone inondable issue de l'atlas des zones inondables des Hautes Vallées et gorges de l'Hérault (AZI) du 31 juillet 2007. Elle est représentée par une trame bleue spécifique au plan de zonage. Une bande de 20m de part et d'autre des cours d'eau identifiés est rendue strictement inconstructible.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO...) annexé au PLU.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.
- Risque inondation,
- Risque feu de forêt.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Dans la zone N, l'interdiction de toute construction s'applique le long de l'A750 dans une bande de 100mètres à compter de l'axe au titre de l'article L.111.6 à L.111.10 du code de l'urbanisme, à l'exception de :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public. »

ATTENTION :

La zone est couverte pour partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations relatif à l'ensemble du bassin versant de la Haute Vallée de l'Hérault a été prescrit le 23 décembre 2002 et approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2007 pour le bassin versant Hérault Sud. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec le règlement du PPRI (pièce annexe du PLU) dans les conditions définies par l'article L.151.9 ainsi que R.151.24 et suivants du Code de l'Urbanisme. »

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE N et Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En secteur N

- toutes les constructions sauf celles visées dans l'article N et Nh 2,
- le stationnement des caravanes,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées ou répertoriées au cadastre,
- toutes nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de l'axe de l'A750, à l'exception de celles visées à l'article N 2. Cette interdiction se matérialise par une trame rouge spécifique au plan de zonage,
- toutes les constructions et installations situées dans les périmètres de protection du captage doivent respecter les prescriptions de l'hydrogéologue qui sont annexées au plan et dans la notice des servitudes d'utilité publique.

La zone N est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame spécifique au plan de zonage.

La zone N est soumise en partie à l'AZI haute vallée des gorges de l'Hérault défini par une trame bleue spécifique au plan de zonage. Ces zones sont inconstructibles.

En secteur Nh les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N et Nh2.

ARTICLE N et Nh 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

* Toutes les constructions et installations situées en limite d'une zone boisée présentant un risque de feux de forêt sont autorisées à condition du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage, sur une distance de 50 mètres minimums.

En secteur N

Peuvent être admis :

* les constructions et installations liées à une exploitation forestière, les équipements publics liées aux infrastructures et aux réseaux de production ou de distribution (eau, assainissement, électricité, téléphone), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

* **Sont également admis** les travaux d'entretien des habitations existantes (réfection de toiture, façade, changement de menuiserie, etc...) et les modifications de leur aspect extérieur, les travaux d'aménagement intérieur, notamment destinés à faciliter le quotidien de personnes à mobilité réduite. Ces travaux ne doivent pas donner lieu à extension en dehors du volume bâti existant. Ils ne doivent pas non plus constituer un changement de destination.

* Toutes les constructions et installations situées dans les périmètres de protection des captages doivent respecter les prescriptions de l'hydrogéologue qui sont annexées au plan et dans la notice des servitudes d'utilité publique.

* Dans la bande des 100 mètres de l'A750, seules sont autorisées :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation forestière,
- aux réseaux d'intérêt public.

La zone N est soumise en partie au PPRi, dans ces secteurs définis par une trame rouge et bleue spécifique au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec le règlement du PPRi (pièce annexe du PLU).

Uniquement dans le secteur Nh sont autorisés, pour les constructions existantes et réglementairement édifiées à vocation d'habitation :

- les travaux d'entretien,
- l'extension, à condition de ne pas créer de nouveaux logements, qu'une seule fois à compter de l'approbation de la modification n°1, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. De surcroît, la SDP totale (existante + extension) devra être inférieure à 150 m².

Pour les bâtiments à vocation autre :

- les travaux d'entretien, non compris le changement de destination en habitation,

Uniquement dans les périmètres couverts par la SUP « AS1 » :

Les occupations ou utilisations du sol autorisées sont uniquement : le boisement, l'enherbement, l'élevage extensif, l'agriculture biologique, l'agroforesterie, l'agriculture à bas niveaux d'intrants.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE N et Nh 3 - Accès 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.

* 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 occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan.

2 – Voirie

* Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (Largeur minimale de la voie : 4,00 m).

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies classées bruyantes :

A 750 – A.P. n°DDTM34-2014-05-04011

(Arrêté consultable en annexe)

RD32 – n° DDTM34-2014-05-04015

(Arrêté consultable en annexe)

ARTICLE N et Nh 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation d'eau à partir d'un captage ou d'un forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée par la commune conformément à la réglementation en vigueur sous condition d'obtention de l'avis favorable de l'ARS².

² Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du CU afin de respecter notamment les points suivants :

- Un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixée par le Code de la Santé Publique.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il convient d'installer un dispositif d'assainissement non collectif (ANC). Le projet d'assainissement de la construction devra être instruit par le SPANC. Tous les projets de modification, réaménagement, extension de la construction devront être instruits par le SPANC également.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau & Gestion des Eaux Pluviales ».

En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :

- si terrain aménagé de +1ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau,
- si terrain aménagé -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE.

Il revient au constructeur de 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m² imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires (Zika, Dengue, Chikungunya...), la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.

ARTICLE N et Nh 5 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront être conformes aux conditions définies par la filière autorisée dans le schéma directeur d'assainissement. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage d'eau potable, si la construction est alimentée par un captage privé d'eau potable.

ARTICLE N et Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- A750 : 100 mètres de l'axe d'autoroute A750, en vertu de l'article L.111.6 à L.111.10 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions suivantes qui pourront avoir une implantation différente pour :
 - les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation forestière, à condition d'être implantée à plus de 25 mètres, de l'axe de l'A750,
 - aux réseaux d'intérêt public.
- routes départementales : 15 mètres de l'axe de la voie départementale
- Les autres voies : 10 m de l'alignement.

ARTICLE N et Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins, des limites séparatives.

ARTICLE N et Nh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

ARTICLE N et Nh 9 - Emprise au sol

Pour le secteur Nh, l'emprise au sol maximale des constructions (existantes + extensions) est limitée à 20% de la parcelle.

ARTICLE N et Nh 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est limitée à deux étages et à 8,50m à l'égout du toit ou acrotère comptée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

ARTICLE N et Nh 11 - Aspect extérieur

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 :

1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements et services publics,

En limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

En secteur As, les toitures terrasses recouvertes de gravillons ou végétalisées sont autorisées.

2. FACADES

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

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocre à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

En secteur As, les façades tournées vers l'autoroute seront composées avec un souci de simplicité, de linéarité et d'intégration maximum au relief. Les matériaux de ces façades seront en matériaux naturels, pierres à joints secs, galets de rivières, terre ou/et bois.

Les éventuelles dépendances ou installations techniques attenantes ou pas, aux bâtiments seront intégrés derrière des écrans végétaux, treillis, haies, merlons plantées, ...

3. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures agricoles sont également autorisées dans tous les cas de figure ci-après.

En limite publique et/ou séparative :

- Soit une haie mixte végétale d'une hauteur maximale de 2m doublée de panneaux grillagés à mailles larges (noyé dans la haie).
- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics), la clôture comportera un pan coupé de 5m de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

4. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques fonctionnels de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

5. LES ENERGIES RENOUVELABLES

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 1 et 2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement, dans la seule condition que les installations ne soient pas visibles depuis l'espace public. 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.

Uniquement pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif : non réglementés.

6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie.

ARTICLE N et Nh 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés 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. Pour les places de stationnement « standardisées », elles ne devront pas faire moins de 2,50m de large et 5m de long.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, les besoins en stationnement doivent être couverts pour la nouvelle vocation de la construction.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

Les grandes surfaces en matériaux imperméables (bitume, béton...) sont interdites sans gestion des eaux pluviales. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être entièrement imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité. Dans la mesure du possible, le revêtement du parc de stationnement des véhicules légers sera en matériaux perméables (type « nid d'abeilles » avec stabilisé ou végétalisés...). Pour les véhicules plus lourds (camions, cars...), l'enrobé sera privilégié.

ARTICLE N et Nh 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillage.

Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).