

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Commune de Saint-Just

Département de l'Hérault (34)

Pièce n°4 – Règlement écrit

PROCEDURES

Arrêt du projet de PLU : DCM du 12/02/2025

Approbation du projet de PLU : DCM du 04/12/2025

« Vu pour être annexé à la délibération n°
Cachet de la Mairie et signature du Maire



Document pour approbation

Le PLU de Saint-Just a été réalisé par :



- **Fabien CLAUZON**, juriste urbaniste
- **Inès PRIAT**, géographe urbaniste

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales.....	3
Article 1 – Champ d’application du PLU.....	3
Article 2 – Portée générale du règlement.....	3
Article 3 – Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l’occupation et a l’utilisation des sols	3
Article 4 – Division de zones.....	4
Article 5 – Adaptations mineures	7
Article 6 – Dérogations	7
Article 7 – Équipements d'intérêt collectif et services publics (R. 151-27 du CU)	7
Article 8 – Patrimoine naturel, architectural, urbain, archéologique.....	8
Article 9 – Reconstructions en cas de sinistre.....	9
Article 10 –Dispositions générales relatives aux équipements et réseaux.....	10
Article 11 – Application du présent règlement	18
Article 12 – Dispositions applicables aux zones de risques et de nuisances.....	19
ARTICLE 13 – PROTECTION DES ZONES HUMIDES	21
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	22
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA.....	22
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UD	30
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE.....	37
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone Ueq	43
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	46
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AUD	46
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles.....	52
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles.....	58
Lexique du règlement national d’urbanisme	62
Annexe 1 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES.....	67

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement écrit s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Just.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrit le **28 novembre 2016**. Il prend en compte l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

Il est donc fait application dans le présent document du **nouveau règlement du PLU** qui s'organise autour de trois axes :

- 1) **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**, soit où construire ?
- 2) **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**, soit comment construire ?
- 3) **Equipement et réseaux**, soit comment se raccorder aux réseaux ?

ARTICLE 2 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-26 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLU. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article R111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » du présent PLU, notamment.
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.

- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans,

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-dessous :

- Les zones du Droit de Prémption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – DIVISION DE ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont au nombre de quatre :

➔ La **zone UA** correspondant au centre ancien du village de Saint-Just. Elle accueille essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Cette zone comprend une zone de précaution Bu ainsi qu'une zone de danger Rn et Ru au titre du PPRI. Elle est également concernée par une zone blanche de protection élargie Z2.

➔ La **zone UD** correspondant aux extensions pavillonnaires autour du centre ancien de Saint-Just. Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité qui accueille essentiellement de l'habitat individuel isolé ou groupé, des services et des activités. Cette zone comprend une zone de précaution Bu ainsi qu'une zone de danger Rn et Rp au titre du PPRI. Elle est également concernée par une zone blanche de protection élargie Z2. Cette zone est aussi concernée par la servitude AS1 du forage des Aubettes dont le périmètre est lui-même subdivisé en deux zones. Il s'agit de la zone B au sein de laquelle l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.

➔ La **zone UE** destinée à l'implantation d'activités. Cette zone comprend une zone de précaution BU au titre du PPRI ainsi qu'une zone de précaution Rp. Elle est également

impactée par une zone blanche de protection élargie Z2. Cette zone est aussi concernée par la servitude AS1 du forage des Aubettes dont le périmètre est lui-même subdivisé en deux zones. Il s'agit de la zone B au sein de laquelle l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.

La zone UE comprend un sous-secteur UEq en raison d'une hauteur des bâtiments plus élevée (bâtiment de l'ancienne cave coopérative).

- **La zone UEq exclusivement dévolue aux équipements** publics ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Elle est destinée à accroître l'offre d'équipements sportifs de la commune. Elle est impactée par une zone blanche de protection élargie Z2.

Zones à urbaniser (AU)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones AU se décomposent de la façon suivante :

- **Une zone AUD** correspondant à une zone d'urbanisation future au secteur des Albizias à réaliser sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitation. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de participation au financement des aménageurs.

Cette zone est concernée par une zone blanche de protection élargie Z2 au titre du PPRi .

Zones agricoles (A)

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles comprennent un **secteur AP** correspondant aux espaces agricoles à protéger de toute urbanisation même agricole pour des motifs d'ordre agronomique et paysagers. Ce sous-secteur AP est également impacté par la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes.

Cette zone est particulièrement soumise au PPRI . Elle comporte des zones de dangers Rn, des zones de précaution Rp ainsi qu'une zone blanche de protection résiduelle Z2.

Cette zone est également concernée par la servitude AS1 du forage des Aubettes dont le périmètre est lui-même subdivisé en deux zones. Il s'agit de la zone A qui ne devra recevoir aucun rejet résiduaire quelle qu'en soit la nature et de la zone B au sein de laquelle l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.

Zones naturelles (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Elle comprend un secteur NL destiné à l'accueil de zones de loisir. Ce sous-secteur NL est également impacté par la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes.

Cette zone est particulièrement soumise au PPRI.

Elle comporte des zones de dangers Rn ainsi que des zones de précaution Rp.

Elle est également concernée par la zone blanche de protection élargie (Z2).

Cette zone est également concernée par la servitude AS1 du forage des Aubettes dont le périmètre est lui-même subdivisé en deux zones. Il s'agit de la zone A qui ne devra recevoir aucun rejet résiduaire quelle qu'en soit la nature et de la zone B au sein de laquelle l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de la ARS.

Autres dispositions réglementaires délimitées sur le règlement graphique

- ➔ Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Saint-Just,
- ➔ Les périmètres des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- ➔ Le périmètre de protection de captage des Aubettes,
- ➔ La prise en compte du débordement des cours d'eau (zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau),
- ➔ La prise en compte de l'érosion des berges (franc-bord de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges),
- ➔ Le risque glissement de terrain,
- ➔ Le risque retrait-gonflement des argiles,
- ➔ Les nuisances sonores émises par le trafic sur la RD (AP n°DDTM34-2014-05-04012)

- ➔ Les éléments bâtis et paysagers à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- ➔ Les éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. De telles adaptations peuvent par conséquent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 6 – DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- L'accessibilité des personnes handicapées.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 – ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (R. 151-27 DU CU)

Le Code de l'Urbanisme relatif au règlement du PLU précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit des sous destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Établissements d'enseignement,
- Établissements de santé ou d'action sociale,
- Salles d'art ou de spectacle,
- Équipements sportifs,
- Autre équipement recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics¹. Il en est de même en ce qui concerne les stationnements.

ARTICLE 8 – PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL, URBAIN, ARCHEOLOGIQUE

Naturel :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent en section 1, article 2 des dispositions particulières par zones.
- Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre ;
 - Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent en section 1, article 2 des dispositions particulières par zones.

- Le classement des terrains en Espace Boisé Classé au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

¹ Il s'agit de l'emprise au sol des constructions, de la hauteur des constructions, de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par actes authentique.

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Architectural et urbain :

- L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R-421-12 d) du code de l'urbanisme.
- Permis de démolir : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 421-3 et R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Eléments de patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine bâti sont identifiés au règlement graphique. Leur démolition est interdite. Les dispositions s'y appliquant sont reportées dans les règlements écrits des zones concernées.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du Patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

En dehors des zones éventuellement inondables, la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre est autorisée, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et dans la limite de la surface déclarée lors de l'obtention du Permis de Construire.

Ces dispositions ne s'appliquent à la zone A (agricole), que pour les constructions autorisées dans la zone. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone N (naturelle).

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Eau potable :

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

En zone agricoles et naturelles et en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, peut être autorisé un captage ou un forage particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Dans les secteurs définis en assainissement collectif :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique conformément à la réglementation.

Dans les secteurs définis en assainissement autonome :

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée par un réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

Eaux pluviales :

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

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») et strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé avec un volume minimal de 15 m³ sous forme de noue ou de bassin de rétention ou tout autre dispositif non clos et non couvert. Le débit de vidange sera de 7L/s/ha imperméabilisé. Pour tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

S'il n'y a pas raccordement à un réseau pluvial existant, un dossier loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) est nécessaire dès lors que la superficie de l'opération augmentée du bassin versant intercepter est supérieure à un hectare.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Electricité, communications électroniques

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Pour toute construction ou installation nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Déchets

De manière générale, il conviendra de se référer aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers et assimilés (annexe 1) dont les principales dispositions figurent ci-dessous.

Prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés :

Pour les nouvelles constructions, les voies devant recevoir le passage aux véhicules de collecte devront présenter les caractéristiques telles que définies ci-dessous.

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules d'enlèvement des déchets urbains.

La largeur des voies doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter la collecte des déchets. La largeur sera au minimum de 3,5 mètres (en sens unique) et 5,50 m dans le cas d'une voie à double sens.

La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) **est de 26 tonnes**.

Les pentes doivent être inférieures à 12% dans les tronçons où les camions bennes ne doivent pas s'arrêter et inférieures à 10% lorsqu'ils sont susceptibles de s'arrêter.

Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 8.5 mètres.

Les voies utilisées par les véhicules de collecte doivent pouvoir supporter une charge de 26 Tonnes par essieu.

Le long des voies de circulation, les arbres et les haies appartenant aux riverains doivent être correctement élagués par ces derniers, de manière à permettre le passage du véhicule de collecte et ainsi ne pas excéder l'alignement du domaine à une hauteur minimale de 4.2 mètres. Dans le cas d'une impasse, des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité des voies en impasse.

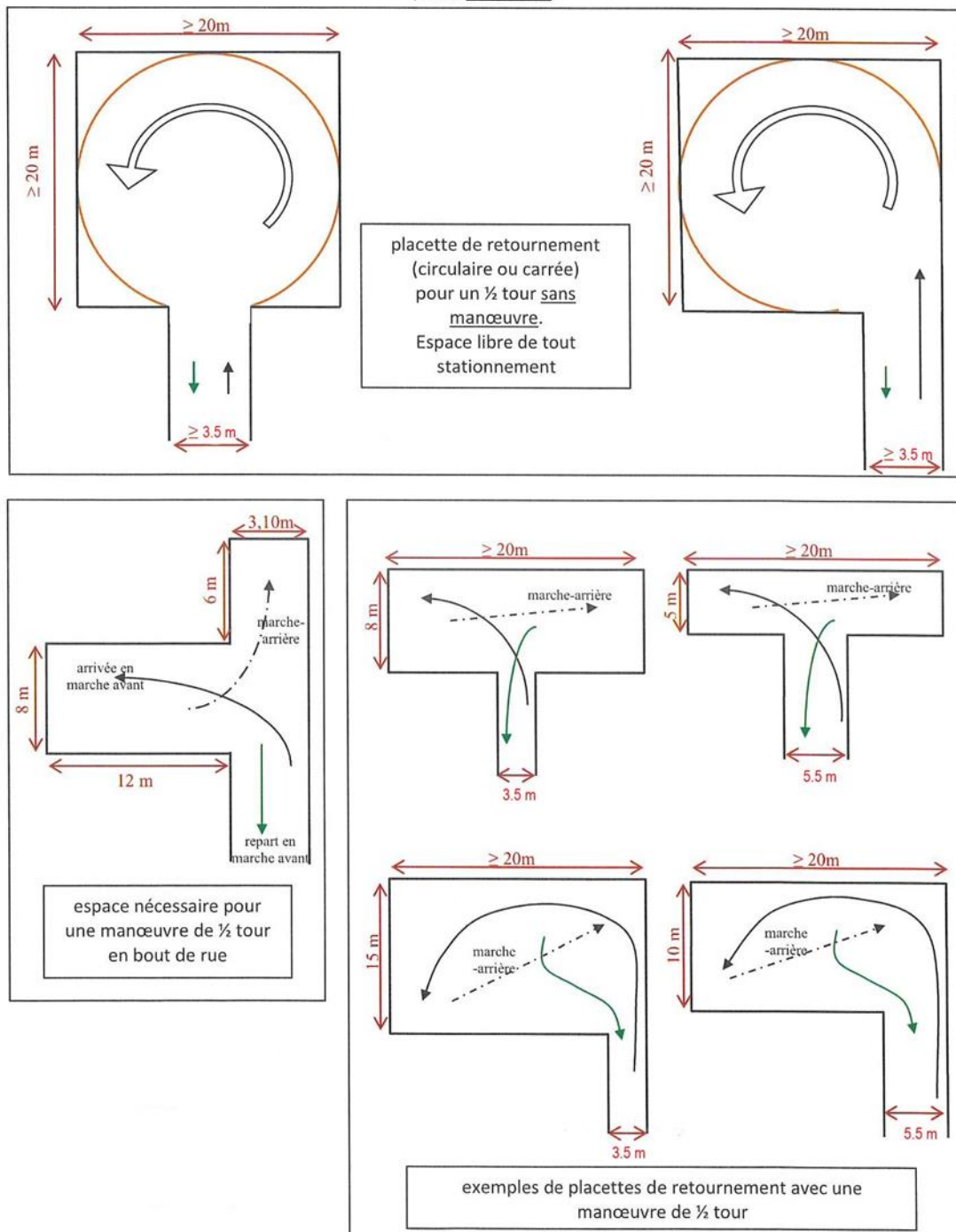
Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

- Masse totale (PTAC) : 26 tonnes
- Charge utile (C) : 18.373 tonnes
- Longueur hors-tout : 9.8 mètres
- Largeur hors-tout : 2,5 mètres (sans rétroviseur)
- Hauteur hors-tout : 4.1 mètres
- Rayon de braquage extérieur avant minimum : 6.95 mètres
- Rayon braquage intérieur arrière minimum : 3.3 mètres
- Rayon point maximum avant : 7.65 mètres

SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT autorisées pour les véhicules de collecte



(cotes minimales)



L'ensemble des véhicules de collecte répondent aux exigences de la norme NF EN 1501-1 / A1.

Modalités de remisage des conteneurs en dehors des jours de collecte des déchets ménagers et assimilés

En dehors des jours de collecte, les usagers entreposeront l'ensemble des conteneurs individuels ou collectifs qui leurs sont attribués par Lunel Agglo sur leur espace privé, non ouvert au domaine public.

- *Cas de l'habitat individuel :*

Il n'est demandé aucun aménagement spécifique. Les bacs doivent être remisés à l'intérieur des lots, non accessible depuis le domaine public en raison de la mise en œuvre d'une tarification incitative.

- *Cas de l'habitat collectif :*

Les bacs doivent être remisés à l'intérieur de locaux de propreté prévus à cet effet et respectant un ensemble de prescription techniques particulières.

Local de propreté :

Un local réservé au stockage des bacs à déchets doit être prévu dans les opérations de constructions, que ce soit pour des habitations ou des activités professionnelles. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage. Il devra être de taille suffisante pour accueillir des bacs destinés aux OM, EMR et papier. Ces flux de déchets seront en effet collectés de manière séparée, en porte à porte, par Lunel Agglo. La conception de locaux de propreté est un point important pour améliorer le tri et le recyclage des déchets. Les locaux doivent être suffisamment grands pour y entreposer tous les types de bacs. Les espaces de circulation doivent être suffisants pour permettre l'accès des résidents à tous les bacs. Un local bien agencé et agréable (éclairage, revêtements, information) sera mieux respecté par les résidents ; les déchets seront jetés à l'intérieur des bons bacs plutôt qu'entassés dans un unique bac ou déposés en vrac près de la porte. Les investissements initiaux seront ainsi récupérés dans les frais d'entretien réduits d'un local bien conçu.

- *Recommandations générales pour la conception du local de propreté :*

La nature de l'aménagement sera choisie en fonction :

- de la réglementation en vigueur (règlement de collecte des déchets de Lunel Agglo) ;
- de la configuration des parties communes - du nombre de logements et d'habitants ;
- des contraintes logistiques, d'entretien et de manutention quotidienne ;
- de la sensibilité du site aux problèmes d'hygiène et de sécurité ;
- de la facilité d'accès aux bacs pour les habitants - des coûts.

- *Conseils pour un bon aménagement :*

Le local doit être propre et facile d'accès. Des panneaux et affiches d'information sur la gestion des déchets (tri, jours de collecte ...) doivent être mises en place dans les parties communes de l'immeuble et dans le local à poubelles. Ces affiches et panneaux seront fournis par Lunel Agglo à la demande. Pour éviter que les personnes pressées ou inattentives ne viennent déposer par erreur des OM dans les bacs de tri, il faut disposer les bacs OM près de l'entrée. Les bacs EMR et papier doivent être également faciles d'accès sans avoir besoin de bouger d'autres bacs ou de slalomer.

- *Stockage :*

Les locaux à poubelles doivent être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

- *Caractéristiques techniques du local de propreté :*

Le local à poubelles doit comporter un certain nombre d'éléments qui permettent une bonne gestion des bacs et une bonne hygiène. Il faut donc prévoir :

- une toiture (en extérieur) ;
- un point d'eau ;
- un siphon de sol pour évacuer l'eau de lavage ;
- deux grilles d'aération (haute et basse) pour la ventilation ;
- un éclairage suffisant et économe ;
- une porte d'entrée et de sortie des bacs ayant au minimum 1000mm de largeur utile ;
- une porte coupe-feu garantie par un certificat d'essai (facultatif) ;
- pour des raisons d'hygiène un carrelage au sol non glissant lavable à l'eau ;
- un revêtement propre et lisse aux murs (peinture lisse, carrelage ...) pour être lavable.

Toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion de rongeurs ou d'insectes.

- *Dimension du local de propreté :*

La dimension du local dépend du nombre et du type de bacs à stocker. Celui-ci varie en fonction :

- du nombre de logements et de leur typologie (nombre d'habitant par logement) ;
- des différents flux à mettre en place dans le cadre de la collecte en porte à porte ;
- de la fréquence de collecte sur la commune concernant chaque flux (OMR, EMR, Papier) .

A titre indicatif, en considérant un nombre moyen de 2,5 habitants par logement, dans une commune où le verre est collecté en PAV, les surfaces nécessaires sont :

- de 1 m² pour 1 logement ;
- de 6 m² pour 10 logements ;
- de 41 m² pour 100 logements.

Attention, il s'agit de données indicatives qui devront être revalidées avec les services de Lunel Agglo pour prendre en compte l'ensemble des paramètres décrits plus haut. Par ailleurs, une surface de confort permettant la manœuvre des bacs par les agents d'entretien ainsi que le passage des utilisateurs. Il est donc recommandé de doubler la surface ainsi calculée.

- *Fermeture du local / accessibilité :*

En raison de l'existence d'une tarification incitative sur le territoire de Lunel Agglo, il est fortement recommandé de fermer le local de propreté afin de le rendre inaccessible aux usagers étrangers aux bâtiments. Le personnel de collecte pourra néanmoins manutentionner les conteneurs directement depuis le local de propreté sous certaines conditions techniques. Ces conditions feront systématiquement l'objet d'une validation de la part de Lunel Agglo. En ce sens, il faut notamment prévoir les dispositions suivantes :

- La porte d'entrée du local de propreté doit se situer à moins de 5 mètres du point d'arrêt du véhicule de collecte.
- La porte d'entrée du local peut être équipée d'une serrure automatisée et couplée à une horloge dont les horaires d'ouverture sont les suivantes : 4h00 10h00 du lundi au samedi. Il est également possible de mettre en place une serrure mécanique. Lunel Agglo utilise pour cela un organigramme de clé. Les références du cylindre correspondant peuvent être connues sur demande auprès du service gestion et prévention des déchets de Lunel Agglo. L'achat, la mise en place et la maintenance de cette serrure reste à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'en l'absence de collecte d'encombrants, les différents gestionnaires d'immeubles, syndicats ou bailleurs doivent procéder à leur frais aux retraits des dépôts de

déchets aux sols qui s'accumuleraient à l'intérieur des locaux de propreté (cartons, palettes, mobiliers films...), et qui viendraient perturber le bon déroulement du service de collecte.

Règles d'implantation des PAV verre et de dimensionnement des voiries :

- *Règles vis-à-vis des utilisateurs*

- Eviter les traversées de chaussée par les usagers, l'accès aux conteneurs par les usagers ne doit pas obliger un passage sur la chaussée.
- Garantir les continuités piétonnes au droit des conteneurs.
- Garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite, ce qui implique des contraintes de nivellement ; la réglementation en vigueur devra être respectée.
- Positionner les points d'apport sur les cheminements naturels pressentis des riverains (trajet vers un arrêt de bus ou autre équipement commun, sortie piétonne, cheminement logement vers parking ...).
- Prévoir la possibilité d'arrêt en voiture à proximité (zone de stationnement proche...).
- Prendre en compte les contraintes visuelles et sonores possibles depuis les habitations proximité immédiate (vue directe depuis une pièce principale...).
- Ne pas implanter de point d'apport à proximité des façades des bâtiments, conserver une dizaine de mètre d'éloignement.
- Règles vis-à-vis de la propreté des points d'apport .
- Ne pas créer de coins et recoins incitant aux dépôts sauvages.

- *Règles vis-à-vis de la collecte*

- Respecter une distance maximale de 4.5 mètres entre le centre du conteneur et le bord de chaussée.
- Respecter une distance minimale de 2 mètres entre le centre du conteneur et le bord de chaussée.
- Ne pas implanter de point d'apport à proximité d'obstacles aériens (lignes électriques, arbres...) pouvant gêner la manœuvre, soit sur une hauteur de 10 mètres et dans un rayon de 2 à 3 m autour des conteneurs (voir précisions ci-dessous).
- Interdire le stationnement entre le point d'apport et le lieu de stationnement du camion de collecte.
- Eviter la présence d'un cheminement piéton entre le point d'apport et le lieu de stationnement du camion de collecte.
- Protéger le point d'apport du stationnement anarchique, devant et sur les conteneurs (potelets, barrières, bordures hautes...).
- Minimiser la gêne occasionnée à la circulation, par le camion de collecte (exemple : création d'une zone d'arrêt en demi-chaussée, permettant l'arrêt minute pour la dépose et la collecte, tout en minimisant le stationnement sauvage).
- Ne pas implanter de point d'apport aux abords d'un virage, d'un rond-point ou d'une intersection ; toujours garantir une visibilité suffisante aux véhicules en transit.
- Eviter le positionnement d'un point d'apport dans une voie en impasse, même si une placette de retournement y est prévue : l'évolution de la pression de stationnement ne peut garantir la manœuvre de retournement sur le long terme.
- Favoriser un positionnement sur les zones de convergence ou d'attraction du quartier (en bordure d'axes de pénétration, à proximité d'équipements publics...)

- *Implantation des arbres :*

Les arbres ne doivent pas gêner la levée du conteneur, ni la manœuvre de vidage. Ils doivent être positionnés dans l'alignement des conteneurs ou au-delà, en aucun cas dans un alignement situé entre la chaussée et les conteneurs. Le véhicule de collecte se positionnant dans le sens de circulation et la cabine se trouvant au niveau du premier conteneur à vider, l'implantation des arbres prend en compte les principes suivants :

- en amont du premier conteneur (sens de la circulation) : la couronne de l'arbre à maturité doit rester à 1m du bord du conteneur ;
- en aval du dernier conteneur (dans le sens de la circulation) : la couronne de l'arbre à maturité doit rester à 2m du bord du conteneur.

L'implantation de la fosse d'arbre respecte ces principes et variera en fonction de la croissance attendue des couronnes et des élagages pratiqués.

Dimensionnement de la voirie :

- *Caractéristiques des voies :*

Les aménagements doivent prendre en compte les contraintes suivantes :

Les pentes longitudinales des chaussées seront inférieures à 10 %

- *Les largeurs minimales des voies de circulation sont les suivantes :*
 - Voies à double sens : 5 mètres entre trottoirs (PL + VL en croisement),
 - Voies à sens unique : 3 mètres entre trottoirs (5 mètres si stationnement autorisé,
 - Voies à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit des véhicules de collecte, du stationnement éventuel, et du déport occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage
 - Hauteur libre de 4,40m au-dessus de la chaussée.
- *Caractéristiques des véhicules :*

Les caractéristiques actuelles des véhicules de collecte des points d'apport sont les suivantes :

- Poids total en charge (PTC) : 26 tonnes
- Empattement : 4.75 m
- Longueur : 9.97 m
- Largeur : 2.5 m (sans rétroviseur)
- Hauteur totale : 4.2 m (grue pliée)
- Porte à faux avant : 1.4 m
- Porte à faux arrière : 1.43 m
- Rayon de braquage extérieur avant minimum : 10.24 mètres
- Rayon braquage intérieur arrière minimum : 3.3 mètres
- Rayon point maximum avant : nc
- *Girations et manœuvres de retournement :*
 - La continuité du circuit du véhicule de collecte doit être privilégiée dans le schéma de collecte. L'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement doit être garantie, les pouvoirs de police doivent avoir la possibilité de verbaliser les contrevenants, les cas échéants. Les circuits de collecte doivent être accessibles aux deux types de véhicules définis ci-dessus.

Caractéristiques techniques des composteurs individuels et collectifs :

- *Composteurs individuels :*

Lunel Agglo met à disposition gratuitement des usagers des composteurs individuels d'une capacité de 360 litres (+/- 40 litres), ainsi qu'un bio-seau d'une capacité de 10 litres (+/- 3 litres).

Les bio-seaux servent au transport des biodéchets vers le bac de compostage. Les usagers pourront en faire la demande directement auprès du service gestion et prévention de Lunel Agglo.

- *Composteurs collectifs et site de compostage collectif :*

Lunel Agglo met à disposition gratuitement des usagers trois composteurs d'une capacité de 1100 litres (+/- 200 litres), ainsi qu'un bio-seau d'une capacité de 10 litres (+/- 3 litres). Ces composteurs permettent de construire le site de compostage collectif. Le dispositif complet sera ainsi constitué de :

- Un bac d'apport : pour déposer les déchets biodégradables.
 - Un bac structurant : pour stocker le structurant (copeaux de bois, feuilles, mortes, broyats de déchets verts...) à ajouter aux déchets lors de chaque apport.
 - Un bac de maturation : pour stocker le compost en cours de transformation.
- *Prescriptions techniques pour l'implantation des sites de compostage partagé ou collectif :*

De préférence, le site de compostage partagé ou collectif sera positionné à proximité du local de propreté existant. Il complètera le dispositif de tri des déchets mis à disposition des usagers.

Chaque composteur reposera directement à même le sol, au milieu des espaces verts. Il ne doit pas y avoir de dalle béton, enrobé ou autre revêtement de sol imperméable.

- *Pour l'implantation d'un site de compostage partagé ou collectif, il est demandé de réserver un espace de 12 m² (3x4) afin de permettre :*
- La mise en place des bacs de compostage collectif
Dimension 1 bac : L 0.95 m (+/- 20cm) x l 0.85 m (+/- 10cm) x h 0.95 (+/- 10 cm)
- L'accessibilité aux bacs et faciliter les apports de biodéchets par les usagers
- La maintenance des bacs.
- Les approvisionnements en matière structurante.

Les maîtres composteurs de Lunel Agglo réaliseront la mise en place, le suivi, la maintenance et le réassort en matière structurante de ces sites de compostage collectifs.

ARTICLE 11 – APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Concernant les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, et déclaration préalable, il sera fait application des articles L 421-1 et suivants ; R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Risque inondation :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) :

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) de Saint-Just s'applique à la commune suite à son approbation par arrêté préfectoral du 12/08/2010.

L'article L.562-1 du code de l'Environnement définit deux grands types de zones : **les zones de danger et les zones de précaution.**

Les zones de danger sont constituées des **zones d'aléa fort.**

Les zones de précaution sont constituées d'une part **des zones d'aléa modéré et d'autre part des zones situées au-delà de la crue de référence** où la probabilité d'inondation est faible, voire nulle, mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque sur les zones inondables situées à l'aval.

1) Les zones de danger :

Ce sont les zones exposées à un aléa fort. Elles regroupent :

- **La zone Rouge Ru**, secteurs inondables soumis à un aléa fort, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- **La zone Rouge Rn**, secteurs inondables soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle).

2) Les zones de précaution :

Il s'agit d'une part des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion, et d'autre part des zones non directement exposées à la crue de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger.

- **La zone Bleue Bu**, secteurs inondables soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- **La zone Rouge de précaution Rp**, secteurs inondables soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Les zones blanches de précaution Z1 et Z2, secteurs non inondés par la crue de référence.

Zones non aedificandi sur le linéaire des cours d'eau :

• Débordement des cours d'eau :

Une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

- **Erosion des berges :**

Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Le ruissellement pluvial :

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (annexe n°3) (lien avec Lunel Agglo). Les aménagements devront ainsi respecter ses dispositions concernant, selon les zones, le volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées, et les débits de fuite, les prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention et l'architecture du réseau et gestion des eaux pluviales.

La submersion marine :

La commune de Saint-Just est également impactée par le risque submersion marine.

Le risque retrait-gonflement des argiles :

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Annexe technique n°7.7).

Les interdictions graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Le risque sismique :

La commune de Saint-Just se trouve dans une zone de risque de niveau 2 (risque faible). Il convient néanmoins de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Annexe technique n°7.8).

Le risque radon :

La commune de Saint-Just est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Annexe technique n°7.9).

Nuisances sonores :

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU

Sur la commune de Saint-Just, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 identifie la D24 dans les zones A, AP, UD, N,NL, UA et AUD.

Le classement sonore de cette infrastructure terrestre bruyante ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Annexes techniques n°7.1 à 7.6).

ARTICLE 13 – PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Les zones humides doivent être protégées d'après l'article L. 211-1-1 du code de l'environnement qui dispose dans son premier alinéa que « 1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ; ».

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties les plus anciennes du village de Saint-Just.

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant dans le centre ancien les fonctions centrales : services et activités diverses, ainsi que l'habitat dense. Elle recouvre le village historique et ses toutes premières extensions. Les constructions, anciennes pour la plupart, y sont édifiées en ordre continu.

Elle est également impactée par l'étude EGIS définissant la hauteur maximale de la crue centennale et de la crue exceptionnelle ainsi que les prescriptions associées. Au titre de cette étude la zone UA est concernée par ces deux hauteurs.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – UA 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition) à l'exception des bureaux ;
- Les usages des sols et natures d'activité qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone ;
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
- Le changement de destination des commerces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme.
- La démolition des éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19° du CU, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 2.

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

Article 2 – UA 2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soumises à des conditions particulières

- Les constructions non mentionnées à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Sont admis les affouillements et les exhaussements des sols sous réserves que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- La démolition de partie d'élément patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause l'intégrité et la qualité architecturale de l'ensemble.

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :

- La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel, et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
- Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote du terrain naturel,
- Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment.

En cas de crue centennale identifiée par l'étude EGIS :

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :

- La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus des Plus Hautes Eaux (PHE), et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote des PHE.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
- Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus des PHE, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote des PHE,
- Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité bâtiment.
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.

Article 3 – UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone, pour toute opération produisant au moins 4 logements, une part minimale de 25% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Dans les secteurs délimités au titre l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, une obligation de 50% de logements locatifs sociaux est attendue.

Article 4 – UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2 – Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est fixée à 11,50 mètres et 3 niveaux.

La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 0,5 mètres maximum au sommet de façade lorsqu'au moins 30% de leur surface de plancher est dédié à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat).

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions au nu de la façade doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec un bâtiment existant, dans le but de former une unité architecturale.

Une tolérance peut être accordée pour les éléments structurants de la façade en saillie (encadrements de fenêtres, linteaux, corniches, génoises, etc.) dans la limite de 35 cm.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le projet concerne :

- L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ;
- La réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.

Dans ces deux cas, les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment en prenant comme référence l'acrotère, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$). En aucun cas, cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Une tolérance peut être accordée pour les éléments structurants de la façade en saillie (encadrements de fenêtres, linteaux, corniches, génoises, etc.) dans la limite de 35 cm.

4.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par actes authentique

Non réglementé.

Article 5 – UA 5 : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

Les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant. Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.

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

5.1 – Façades

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre vue », dans le respect des enduits traditionnels.

Pour les nouvelles constructions, la texture des enduits de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

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 antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

5.2 - Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué. Le PVC est strictement interdit en façade sur voie publique.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique. Le vitrage miroir est interdit. Les volets basculants sont interdits.

La pose des contrevents sur les baies à encadrement mouluré est interdite.

Pour les ouvertures des façades sur voie publique, les volets roulants ne sont autorisés que s'ils sont en bois peint ou en aluminium et que le coffre est intégré à l'intérieur et pas dans l'entablement.

5.3 – Toitures

Les couvertures seront à deux pentes comprises entre 28% et 33%.

Les nouvelles toitures respecteront l'orientation générale des pentes des ilots au sein desquels elles se trouvent, pour privilégier la continuité des faîtages et des lignes d'égouts.

Les terrasses de type « tropéziennes » sont admises sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans la façade (les gardes corps seront constitués d'un mur plein, enduit de manière identique à la façade) et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.

Des loggias ou terrasses couvertes sont permises. Dans ce cas, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leur dimension n'excède pas 1m² par unité.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaires. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les lucarnes et les chiens assis sont autorisés sous réserve de n'avoir au maximum qu'un quart ouvrant.

Les génoises seront conservées et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles (2 rangs).

Pour les nouvelles constructions à réaliser, pour les murs gouttereaux des façades donnant sur les voies publiques, la fermeture d'avant toit s'opérera au moyen d'une génoise à 2 rangs.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en métal ou en terre cuite vernissée, les dauphins étant en fonte ou en terre cuite vernissée. Le PVC est interdit. Les tracés biaux, en diagonal sur la façade, sont interdits.

5.4 - Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles

Ces installations et ouvrages ne doivent pas être apparents en façade sur voie publique.

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne pas être établie en superstructure, sauf impossibilité technique avérée. Ils seront de préférence masqués par une grille.

Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Ils doivent être intégrés à la toiture ou en surimposition de 15 centimètres maximum.

5.5 – Clôtures

Rappel :

Les clôtures situées en zone inondable telle que figurant sur le plan de zonage devront respecter les prescriptions définies aux dispositions générales du présent règlement.

Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants. Leur hauteur maximale est fixée à 1.90 m. (hauteur comprise du sol au sommet du mur ou mur bahut avec barreaudage métallique.)

Les clôtures seront enduites à la chaux, finition talochée fine.

La couleur de l'enduit est en accord avec les clôtures environnantes dans la même teinte que les façades. Les couronnements de clôtures sont constitués soit par un glacis demi-rond maçonné à la chaux soit par des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale 20 cm.

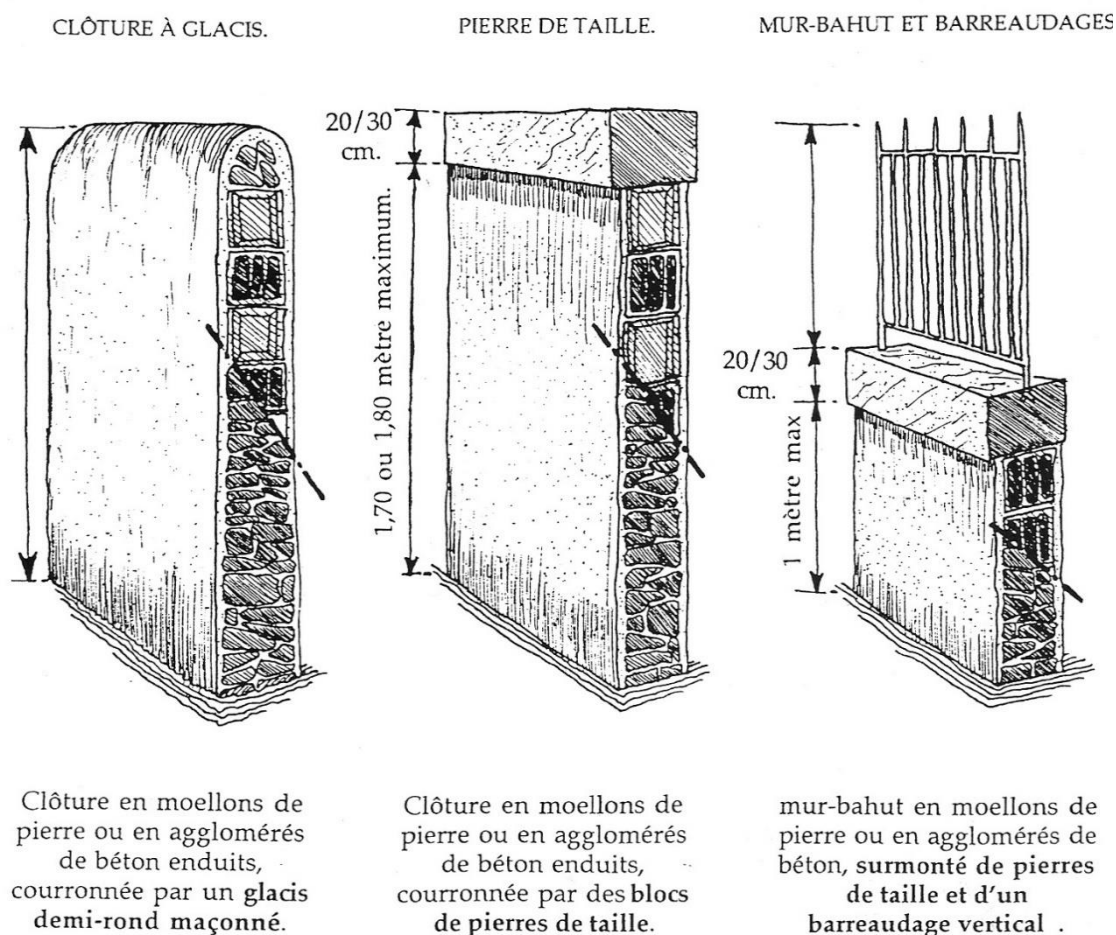
Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites

Les clôtures mixtes (mur bahut surmonté d'une grille) sont tolérées. Auquel cas la hauteur du mur bahut pourra varier de 0.30 m à 0.80 m. La hauteur de la haie ne pourra excéder 1.90 m.

En limites des emprises publiques, les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et seront de hauteur constante.

Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants sans dépasser une hauteur de 1.90 m.

(cf. : illustration ci-après)



Article 6 – UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) doivent être plantés de végétaux.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

D'une manière générale, les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère. Par exemple :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert ou pubescent, pin sylvestre, noyer, cyprès, etc.
- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Article 7 – UA 7 : Stationnement

Véhicules motorisés :

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 15 m², accès exclus. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - Au moins une place de stationnement par logement.
 - Au moins deux places de stationnement par logement de plus de 150 m² de surface de plancher.
- **Pour les commerces courants et pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'immeuble. »**

Les groupes de garage individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager 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 parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être pré-équipés ou accueillir des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides.

Vélos :

Pour l'habitat collectif 0,75 m² dédiés au stationnement pour les vélos doivent être prévus par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 – UA 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8 – 1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité.

Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 m minimum.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Ces accès devront impérativement avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès ne doivent pas nuire au libre écoulement des eaux sur l'ensemble de la voirie.

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 (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

8 – 2 Accès piétons

Les constructions neuves doivent être aménagées de telle manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite (PMR) et à l'occasion des travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif

8 – 3 Voirie

De façon générale, l'ensemble des voiries doivent respecter les prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (Article 10 des dispositions générales).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité ; cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article 9 – UA 9 : Equipements et réseaux

Cf dispositions générales.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité qui accueille essentiellement de l'habitat individuel isolé ou groupé, des services et des activités.

Cette zone comprend une zone de précaution BU ainsi qu'une zone de danger RU au titre du PPRI. Elle est également concernée par une zone blanche de protection élargie.

Elle est également impactée par l'étude EGIS définissant la hauteur maximale de la crue centennale et de la crue exceptionnelle ainsi que les prescriptions associées. Au titre de cette étude la zone UD est concernée par ces deux hauteurs.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – UD 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition) à l'exception des bureaux ;
- Les usages des sols et natures d'activité qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone ;
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;
- Toute action susceptible de porter atteinte aux espaces végétalisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

Article 2 – UD 2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soumises à des conditions particulières

- Les constructions non mentionnées à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'avoir une Surface de Plancher inférieure ou égale à 150 m² et de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Dans la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes, l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.
- Tout arrachage du linéaire identifié au titre de l'article L151-23 ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants (en l'absence d'alternatives possibles) :
 - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
 - Pour les haies exclusivement, création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable.

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :

- La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel, et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
- Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote du terrain naturel,
- Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment.

En cas de crue centennale identifiée par l'étude EGIS :

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :

- La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus des Plus Hautes Eaux (PHE), et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote des PHE.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
- Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus des PHE, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote des PHE,
- Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité bâtiment.
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.

Article 3 – UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone, pour toute opération produisant au moins 4 logements, une part minimale de 25% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Dans les secteurs délimités au titre l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, une obligation de 50% de logements locatifs sociaux est attendue.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 – UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol des constructions

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le cas d'une extension, celle-ci est possible si l'emprise au sol cumulée de la construction existante et de son extension n'excède pas 60% de la surface de l'assiette foncière.

4.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et deux niveaux. Pour une construction annexe (telle que garage, remise), la hauteur maximum est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 0,8 mètres maximum au sommet de façade lorsqu'au moins 30% de leur surface de plancher est dédié à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal par rapport à l'alignement est de 3 mètres de la maison d'habitation et de 5 mètres du garage. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte en limite séparative une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux cabinets médicaux, ni aux équipements d'infrastructure.

Cas particuliers : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à trois mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction d'un bâtiment annexe non habitable joignant la limite parcellaire est admise (les conditions ne sont pas cumulatives):

- Sous réserve que l'ensemble bâti (bâti+annexe) ne dépasse pas 10 mètres cumulés sur l'ensemble du périmètre de la parcelle.

- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit similaire sans dépasser 10 mètres cumulés sur l'ensemble du périmètre de la parcelle.
- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Cas particuliers : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est toléré qu'un local technique qui ne devra pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,5m de hauteur maximale hors tout, pourra être implanté en limite séparative. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

4.5 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment, en prenant comme référence l'acrotère, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$). Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L=H/4$).

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou de constructions annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

Article 5 – UD 5 : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

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

5.1 – Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. 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 couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois est interdite. Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Les vérandas sont admises.

5.2 – Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

A ce titre, seront notamment admis :

- Les toitures terrasses non accessibles, végétalisées ou non.
- Les toitures en zinc ou cuivre.
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

Les lucarnes et les chiens assis sont autorisés sous réserve de n'avoir au maximum qu'un quart ouvrant.

Les panneaux solaires rajoutés en superstructure sont autorisés sous réserve que leur hauteur maximale soit limitée à 15 cm par rapport au toit.

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés ou accolés au volume de la construction existante ou en projet.

5.3 – Clôtures

Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants. Leur hauteur maximale est fixée à 1.90 m.

Les murs bahut surmontés d'une grille et doublés d'une haie vive sont tolérés. Auquel cas la hauteur du mur bahut pourra varier de 0.30 m à 1.00 m. La hauteur de la haie ne pourra excéder 1.90 m.

En limites des emprises publiques, les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et seront de hauteur constante.

Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants sans dépasser une hauteur de 1.90 m.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation de clôtures à édifier le long des voies publiques.

Article 6 – UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) doivent être plantés de végétaux.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

D'une manière générale, les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère. Par exemple :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert ou pubescent, pin sylvestre, noyer, cyprès, etc.
- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Article 7 – UD 7 : 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 15 m², accès exclus. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, au moins deux places de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** :
 - o Une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de vente et une place de stationnement pour les véhicules de livraison par 40m² de dépôt, pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200m².
 - o Six places de stationnement par tranche de 100m² de surface de vente et une place de stationnement pour les véhicules de livraison par 40m² de dépôt, pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette supérieure à 200m².
- **Pour les établissements recevant du public n'entrant pas dans le cadre des constructions décrites ci-avant** au moins une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies

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

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être pré-équipés ou accueillir des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides.

Vélos :

Pour l'habitat collectif 0,75 m² dédiés au stationnement pour les vélos doivent être prévus par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Article 8 – UD 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 m minimum.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Ces accès devront impérativement avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées qu'à condition que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les occupations et utilisations du sol généralement admises seront négociées avec le gestionnaire de voirie.

8.2 – Desserte

De façon générale, l'ensemble des voiries doivent respecter les prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (Article 10 des dispositions générales).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité ; cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article 9 – UD 9 : Equipements et réseaux

Cf dispositions générales.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone équipée est destinée à l'implantation d'activités.

Cette zone comprend une zone de précaution Bu au titre du PPRi. Elle est également concernée par une zone blanche de protection élargie.

Cette zone étant concernée par la servitude AS1 du forage des Aubettes dont le périmètre est lui-même subdivisé en deux zones. Il s'agit de la zone B au sein de laquelle l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.

Elle comprend un secteur UEa où la hauteur des constructions est plus élevée (bâtiment de l'ancienne cave coopérative viticole).

Elle est également impactée par l'étude EGIS définissant la hauteur maximale de la crue centennale et de la crue exceptionnelle ainsi que les prescriptions associées. Au titre de cette étude la zone UE est concernée par ces deux hauteurs.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – UE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions à usage de restauration ;
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage de salle d'art et de spectacle ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;
- La démolition des éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19° du CU, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 2.

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.

- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

Article 2 – UE 2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- L'aménagement et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total.
- Dans la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes, l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.
- La démolition de partie d'élément patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause l'intégrité et la qualité architecturale de l'ensemble.

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :

- La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel, et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
- Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote du terrain naturel,
- Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment.

En cas de crue centennale identifiée par l'étude EGIS :

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :

- La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus des Plus Hautes Eaux (PHE), et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote des PHE.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
- Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus des PHE, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote des PHE,
- Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité bâtiment.
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.

Article 3 – UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 – UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et deux niveaux en secteur UE et à 15 m et trois niveaux en secteur UEa.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

- 25 m de l'axe des voies à grande circulation (RN 113),
- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 5 m de l'axe des autres voies publiques.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les reconstructions de bâtiments existants de plus de cinquante ans peuvent être implantées différemment.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois l'implantation en limite est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Les murs coupe-feu devront avoir une résistance de 120 minutes.

4.5 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Article 5 – UE 5 : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois est interdite. Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

5.1 – Façades

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, espaces de stockage et de stationnement, clôtures et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone.

L'aspect extérieur des constructions et installations doit contribuer à la recherche d'une bonne image pour l'ensemble de la zone et respecter les règles suivantes :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (parpaings, ...) est interdit, pour toutes constructions et installations
- Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits pour les façades
- Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction
- Le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction
- L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire
- Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction ou s'ils sont accolés.

Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

5.2 – Toitures

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits.

5.3 – Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

Les murs de clôtures seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants. Leur hauteur maximale est fixée à 1.90 m.

Les murs bahut surmontés d'une grille et doublés d'une haie vive sont tolérés. Auquel cas la hauteur du mur bahut pourra varier de 0.30 m à 1.00 m. La hauteur de la haie ne pourra excéder 1.90 m.

En limites des emprises publiques, les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et seront de hauteur constante.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée. Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation de clôtures à édifier le long des voies publiques.

Article 6 – UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Article 7 – UE 7 : 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 15 m², accès exclus. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - Au moins deux places de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt :**
 - Une surface affectée au stationnement égale à 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux
 - Une surface affectée au stationnement égale à 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - Une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de vente et une place de stationnement pour les véhicules de livraison par 40m² de dépôt, pour les établissements d'une surface commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².
 - Six places de stationnement par tranche de 100m² de surface de vente et une place de stationnement pour les véhicules de livraison par 40m² de dépôt, pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200m² et 2 000m².
 - Neuf places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente, pour les établissements à usage commercial de grande fréquentation d'une surface commerciale dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m² et 3000 m².
 - Onze places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente, pour les établissements à usage commercial de grande fréquentation d'une surface commerciale dont la surface de plancher est supérieure à 3000 m².
- **Pour les établissements recevant du public n'entrant pas dans le cadre des constructions décrites ci-avant :**
 - au moins une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être pré-équipés ou accueillir des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides.

Article 8 – UE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques ainsi que les voies express.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (**largeur minimale : 4 mètres**).

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées qu'à condition que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les occupations et utilisations du sol généralement admises seront négociées avec le gestionnaire de voirie.

8.2 – Desserte

De façon générale, l'ensemble des voiries doivent respecter les prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (Article 10 des dispositions générales).

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc. (**largeur minimale : 4 mètres**)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées 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 occupations et utilisations du sol généralement admises seront négociées avec le gestionnaire de voirie.

Article 9 – UE 9 : Equipements et réseaux

Cf dispositions générales.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et destinée à accroître l'offre d'équipements sportifs et ludiques de la commune.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Ueq1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites

- Toute construction excepté les destinations autorisées à l'article Ueq2 ;
- Les usages des sols et natures d'activité qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone ;
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les éoliennes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Toute action susceptible de porter atteinte aux espaces végétalisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

Article 2 – Ueq 2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soumises à des conditions particulières

- Ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de pouvoir justifier d'une intégration environnementale et paysagère optimale.
- Tout arrachage du linéaire identifié au titre de l'article L151-23 ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants (en l'absence d'alternatives possibles) :
 - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
 - Pour les haies exclusivement, création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Article 3 – Ueq 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article 4 – Ueq 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2 – Hauteur des constructions

La maximale des constructions est fixée à 15 mètres hauteur.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'emprise des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

4.5 – Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé

Article 5 – Ueq 5 : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

Article 6 – Ueq 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) doivent être plantés de végétaux.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

D'une manière générale, les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère. Par exemple :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert ou pubescent, pin sylvestre, noyer, cyprès, etc.

- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Article 7 – Ueq 7 : 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 15 m², accès exclus. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 m et une longueur inférieure à 5 m.

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être pré-équipés ou accueillir des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 – Ueq 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De façon générale, l'ensemble des voiries doivent respecter les prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (Article 10 des dispositions générales).

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

8.2 – Desserte

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En outre, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article 9 – Ueq 9 : Equipements et réseaux

Cf dispositions générales.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non bâtie et insuffisamment équipée destinée à être ouverte, à terme, à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle aura une vocation dominante d'habitat. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à la desserte.

Cette zone est concernée par une zone blanche de protection élargie (Z2) au titre du PPRI.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – AUD 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition) à l'exception des bureaux ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ;
- Les usages des sols et natures d'activité qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone ;
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;
- Les éoliennes ;
- Toute action susceptible de porter atteinte aux espaces végétalisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

Article 2 –AUD 2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'un isolement acoustique minimum de 35 dB contre les bruits extérieurs sur une bande de 100 m de part et d'autre de la voie classée en catégorie 3.
- Les constructions non mentionnées à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Tout arrachage du linéaire identifié au titre de l'article L151-23 ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants (en l'absence d'alternatives possibles) :
 - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
 - Pour les haies exclusivement, création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Article 3 –AUD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs délimités au titre l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, une obligation de 36% de logements locatifs sociaux est attendue.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 –AUD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol des constructions

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une extension, celle-ci est possible si l'emprise au sol cumulée de la construction existante et de son extension n'excède pas 60% de la surface de l'assiette foncière.

4.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et deux niveaux. Pour une construction annexe (telle que garage, remise), la hauteur maximum est fixée à 4 mètres.

En ce qui concerne les logements sociaux, ils seront en R+2, leur hauteur ne pouvant excéder 12 mètres.

4.3 –Majoration du volume constructible pour les opérations comportant des logements sociaux

A l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est de 50% au maximum.

4.4– Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées

Le recul minimal par rapport à l'alignement est de 3 mètres de la maison d'habitation et de 5 mètres du garage. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte en limite séparative une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux cabinets médicaux, ni aux équipements d'infrastructure.

Cas particuliers : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à trois mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction en limite parcellaire est admise (les conditions ne sont pas cumulatives):

- Sous réserve que l'ensemble bâti ne dépasse pas 10 mètres de longueur d'implantation sur la limite.
- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Cas particuliers : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est toléré qu'un local technique qui ne devra pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,5m de hauteur maximale hors tout, pourra être implanté en limite séparative. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

4.5 – Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé

Article 5 – AUD 5 : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

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

5.1 – Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. 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 couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois est interdite. Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Les vérandas sont admises.

5.2 – Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

A ce titre, seront notamment admis :

- Les toitures terrasses non accessibles, végétalisées ou non.
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

Les lucarnes et les chiens assis sont autorisés sous réserve de n'avoir au maximum qu'un quart ouvrant.

Les panneaux solaires rajoutés en superstructure sont autorisés sous réserve que leur hauteur maximale soit limité à 15 cm par rapport au toit.

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés ou accolés au volume de la construction existante ou en projet.

5.3 – Clôtures

Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants. Leur hauteur maximale est fixée à 1.90 m.

Les murs bahut surmontés d'une grille et doublés d'une haie vive sont tolérés. Auquel cas la hauteur du mur bahut pourra varier de 0.30 m à 1.00 m. La hauteur de la haie ne pourra excéder 1.90 m.

En limites des emprises publiques, les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et seront de hauteur constante.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation de clôtures à édifier le long des voies publiques.

Les clôtures situées en interface avec l'espace naturel et agricole doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés d'un grillage simple de couleur verte. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles devront être également perméables à l'avifaune.

Article 6 – AUD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) doivent être plantés de végétaux.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

D'une manière générale, les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère. Par exemple :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert ou pubescent, pin sylvestre, noyer, cyprès, etc.

- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Dans les opérations de construction ou de lotissements réalisés sur un terrain de plus de 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces verts.

Article 7 –AUD 7 : 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 15 m², accès exclus. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement mais une place par logement social.

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être pré-équipés ou accueillir des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides.

Vélos :

Pour l'habitat collectif 0,75 m² dédiés au stationnement pour les vélos doivent être prévus par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 –AUD 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

De façon générale, l'ensemble des voiries doivent respecter les prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (Article 10 des dispositions générales).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 m minimum.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Ces accès devront impérativement avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées qu'à condition que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les occupations et utilisations du sol généralement admises seront négociées avec le gestionnaire de voirie.

Article 9 –AUD 9 : Equipements et réseaux

Cf dispositions générales.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Cette zone est concernée par la servitude AS1 du forage des Aubettes dont le périmètre est lui-même subdivisé en deux zones. Il s'agit de la zone A qui ne devra recevoir aucun rejet résiduaire quelle qu'en soit la nature et de la zone B au sein de laquelle l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.

Cette zone est particulièrement soumise au PPRI.

Elle comporte des zones de dangers Rn, des zones de précaution Rp ainsi qu'une zone blanche de protection résiduelle.

Elle comprend des **secteurs Ap** correspondant aux espaces agricoles à protéger de toute urbanisation, y compris les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Elle est également impactée par l'étude EGIS définissant la hauteur maximale de la crue centennale et de la crue exceptionnelle ainsi que les prescriptions associées. Au titre de cette étude la zone A est concernée par ces deux hauteurs.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – A 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites

- Les constructions qui ne sont pas destinées à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
- L'extraction de terres végétale ;
- La démolition des éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19° du CU, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 2.
- Toute action susceptible de porter atteinte aux espaces végétalisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.
- Sont interdits dans la zone A du forage des Aubettes tout rejet résiduaire quelle qu'en soit la nature.

Dans le secteurs Ap :

- Toute nouvelle construction est interdite.

- Sont interdits dans la zone A du forage des Aubettes tout rejet résiduaire quelle qu'en soit la nature.
- Toute action susceptible de porter atteinte aux espaces végétalisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

Dans la zone A et le secteur Ap sont interdits :

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

Article 2 – A 2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soumises à des conditions particulières

Toute construction et installation ne peut être autorisée que sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A (excepté dans les secteurs Ap), sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les nouveaux logements sont admis sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Être justifiés par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée et d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ainsi que respecter les restrictions cumulatives suivantes :
 - Dans la limite d'un seul logement par exploitation ;
 - Dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 80 m² ;
 - Respecter une implantation à une distance inférieure à 10 mètres des autres bâtiments agricoles de l'exploitation ou de s'intégrer dans le volume bâti de l'exploitation. Une adaptation limitée de cette distance peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions sanitaires, techniques, topographiques ou d'environnement particulières.
- Les extensions des logements existants régulièrement édifiés admises sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Une seule extension par construction existante à la date d'approbation du PLU ;

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Dans la limite d'une surface de plancher maximale de 50 m² supplémentaire.
- Les annexes (y compris les piscines) des logements existants régulièrement édifiés admises sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Respecter une emprise au sol totale inférieure à 50 m² ;
 - Respecter une distance par rapport au logement existant inférieure à 10 mètres.
- Les ombrières photovoltaïques sous réserve d'être favorables aux cultures.

Dans la zone A et le secteur Ap sont autorisées sous conditions :

- Les travaux nécessaires à l'exploitation du domaine agricole ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant régulièrement édifié ;
- La démolition de partie d'élément patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause l'intégrité et la qualité architecturale de l'ensemble.
- Dans la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes, l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.
- Tout arrachage du linéaire identifié au titre de l'article L151-23 ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants (en l'absence d'alternatives possibles) :
 - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
 - Pour les haies exclusivement, création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Dans les secteurs situés en zone inondable par débordement dans le PPRi délimité aux documents graphiques du règlement, les constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées doivent respecter le règlement du PPRi.

Article 3 – A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 – A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.2 – Hauteur des constructions

Seule la hauteur maximale autorisée (hauteur totale) est définie.

1) Hauteur totale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Pour l'habitat : 8,50 m.
- Pour les autres constructions : 12 m.

2) Toutefois, cette disposition ne s'applique pas

- Aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques sous réserves que ces dernières soient dûment démontrées et argumentées.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation définies à l'article L.110-3 du Code de la route ;
- 5 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenées de 35 à 25 m.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 m de la limite séparative.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

4.5 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 5 m.

Article 5 – A 5 : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas de rénovation, aménagement ou reconstruction d'une construction existante, présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés (volumétrie, forme et pente du toit, sens du faîtage, matériaux, encadrements, linteaux, menuiserie, charpente...)

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,90 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

Article 6 – A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) doivent être plantés de végétaux. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les abords des bâtiments d'exploitation devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel de la construction. Les essences locales sont à privilégier. L'aménagement devra obligatoirement comporter plusieurs essences de végétaux.

D'une manière générale, les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère. Par exemple :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert ou pubescent, pin sylvestre, noyer, cyprès, etc.
- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Article 7 – A 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 15 m² par véhicule. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 m et une longueur inférieure à 5 m.

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être pré-équipés ou accueillir des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 – A 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

De façon générale, l'ensemble des voiries doivent respecter les prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (Article 10 des dispositions générales).

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 6 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m et les voies existantes de largeur inférieure doivent être aménagées avec des aires de croisement.

Les occupations et utilisations du sol généralement admises seront négociées avec le gestionnaire de voirie.

Article 9 –A 9 : Equipements et réseaux

Cf dispositions générales.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend un secteur NL destiné à l'accueil de zones de loisir.

Cette zone est particulièrement soumise au PPRI.

Elle comporte des zones de dangers Rn ainsi que des zones de précaution Rp.

Elle est également concernée par la zone blanche de protection élargie.

Cette zone étant concernée par la servitude AS1 du forage des Aubettes dont le périmètre est lui-même subdivisé en deux zones. Il s'agit de la zone A qui ne devra recevoir aucun rejet résiduaire quelle qu'en soit la nature et de la zone B au sein de laquelle l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.

Elle est également impactée par l'étude EGIS définissant la hauteur maximale de la crue centennale et de la crue exceptionnelle ainsi que les prescriptions associées. Au titre de cette étude la zone N est concernée par ces deux hauteurs.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – N 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites

- Toute destination ou sous-destination au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016 et du décret du 22 mars 2023 ;
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- L'extraction de terres végétale ;
- Les centrales photovoltaïques, à l'exception du photovoltaïque sur bâtiment agricole et de l'agrivoltaïsme tels que définis dans la Charte du photovoltaïsme et de l'agrivoltaïsme dans l'Hérault à l'attention des porteurs de projet jointe en annexe du présent document (Annexe technique n°7.9) ;
- Sont interdits dans la zone A du forage des Aubettes tout rejet résiduaire quelle qu'en soit la nature.

Sont interdits dans la zone N et le secteur NL :

- Toute action susceptible de porter atteinte aux espaces végétalisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

En cas de crue exceptionnelle identifiée par l'étude EGIS :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

Article 2 – N 2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans la zone N :

- Dans la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes, l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.
- Tout arrachage du linéaire identifié au titre de l'article L151-23 ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants (en l'absence d'alternatives possibles) :
 - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
 - Pour les haies exclusivement, création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable.
- Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement sous réserve d'être liés à la préservation des milieux et à la défense des inondations.
- Les ombrières photovoltaïques sous réserve d'être favorables aux cultures.

Sont autorisés dans le secteur NL :

- Les constructions et installations destinées aux activités sportives, de plein air ou de loisirs ;
- Les aménagements légers liés à leur gestion et à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations liés à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (Exemple : pistes cyclables, chemins piétons, aires de stationnement, voies d'accès...).
- Dans la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes, l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.
- Tout arrachage du linéaire identifié au titre de l'article L151-23 ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants (en l'absence d'alternatives possibles) :
 - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
 - Pour les haies exclusivement, création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Dans les secteurs situés en zone inondable par débordement dans le PPRi délimité aux documents graphiques du règlement, les constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées doivent respecter le règlement du PPRi.

Dans la zone N et le secteur NL sont autorisées sous conditions :

- Les travaux nécessaires à l'exploitation du domaine agricole ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant régulièrement édifié ;

- La démolition de partie d'élément patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause l'intégrité et la qualité architecturale de l'ensemble.
- Dans la zone B au titre de la servitude AS1 du forage des Aubettes, l'assainissement autonome des habitations existantes sera toléré après avis de l'ARS.
- Tout arrachage du linéaire identifié au titre de l'article L151-23 ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants (en l'absence d'alternatives possibles) :
 - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
 - Pour les haies exclusivement, création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Dans les secteurs situés en zone inondable par débordement dans le PPRI délimité aux documents graphiques du règlement, les constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées doivent respecter le règlement du PPRI.

Article 3 – N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 – N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

4.2 – Hauteur des constructions

Sans objet.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées

Sans objet.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

4.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Sans objet.

Article 5 – N 5 : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sans objet.

Article 6 – N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 7 – N 7 : Stationnement

Sans objet.

Article 8 – N 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 9 – N 9 : Equipements et réseaux

Sans objet.

LEXIQUE DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Pour les auteurs du PLU, les annexes ne constituent pas une pièce de vie (garage, cellier, buanderie...).

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n°8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n°257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

**ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES
RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS
MENAGERS ET ASSIMILES**

Elaboration du Plan Local D'Urbanisme (PLU)

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES



Sommaire :

Objet et champ d'application du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés.

A) Organisation du service de collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte.

A1) Prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés.

A2) Règle d'attribution des récipients de collecte aux usagers.

A3) Modalités de remisage des conteneurs en dehors des jours de collecte des déchets ménagers et assimilés.

A4) Présentation des bacs lors de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

A5) Modalités de mise en œuvre du service de collecte des déchets ménagers et assimilés : Réglementation R437.

B) Organisation du service de collecte du verre en point d'apport volontaire (PAV) :

B1) Conditions d'étude d'une collecte en point d'apport volontaire.

B2) Distance aux habitations.

B3) Ratios équipement en point d'apport volontaire.

B4) Collecte et entretien des conteneurs verre en point d'apport volontaire.

B5) Règles d'implantation des PAV verre et de dimensionnement des voiries.

B6) Dimensionnement de la voirie.

C) Gestion des biodéchets :

C1) Cadre réglementaire et règles d'équipement sur le territoire de Lunel Agglo.

C2) Caractéristiques techniques des composteurs individuels et collectifs.

C3) Prescriptions techniques pour l'implantation des sites de compostage partagé ou collectif.

D) Collectes particulières :

D1 Collecte de la ferraille et DEEE en Porte à porte.

D2 Collecte du textile en point d'apport volontaire.

D3) Dispositions relatives aux producteurs de déchets non ménagers.

E) Information et communication auprès des habitants :

Objet et champ d'application du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés :

Les différentes collectes des déchets ménagers et assimilés organisées par Lunel Agglo, les conditions et réalisations de ces collectes (par flux) ainsi que les droits et obligations de chacun des divers intervenants sont sous le champ d'application du **règlement de collecte** adopté le 13 décembre 2011 en conseil de Communauté, puis modifié par délibération le 23 mai 2023, ainsi que le 27 mars 2025.

Ce règlement s'impose à tout usager du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés : particuliers, professionnels, administrations...

Les prescriptions techniques détaillées visent à le compléter en précisant les dispositions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers. Elles sont destinées :

☞ Aux maîtres d'ouvrage, publics ou privés, intervenants sur le territoire

☞ Aux maîtres d'œuvre afin de les guider dans la conception de leurs projets d'aménagements urbains.

Le service gestion et prévention des déchets de Lunel Agglo doit être associé à tous les projets incluant la mise en œuvre d'une collecte des déchets en porte à porte, pouvant nécessiter des locaux de propreté, l'implantation de point d'apport volontaire ou bien de pavillon de compostage collectif.

Les constructions nouvelles, concernant notamment l'habitat collectif ou l'habitat individuel dense, doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires à la collecte des déchets. **Cependant chaque projet nécessite une étude au cas par cas.**

Dans tous les cas, l'existence de la TEOMi (Taxe Enlèvement Ordures Ménagères incitative) et par conséquent d'une tarification incitative comme moyen de financement du service incite Lunel Agglo à privilégier l'individualisation des conteneurs dès que cela est possible.

A) Organisation du service de collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte :

La collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte concerne la collecte :

☞ Des OMR (ordures ménagères résiduelles) / en bacs (couvercles gris)

☞ Des EMR (emballages ménagers recyclables) / en bacs (couvercles jaunes) ou sacs transparent jaunes de 50 litres.

☞ Du Papier / en bacs (couvercles bleus) ou sacs transparent bleus de 50 litres.

A1) Prescriptions techniques pour l'aménagement de la voirie destinée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés :

Pour les nouvelles constructions, les voies devant recevoir le passage aux véhicules de collecte devront présenter les caractéristiques telles que définies ci-dessous.

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules d'enlèvement des déchets urbains.

La largeur des voies doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter la collecte des déchets. La largeur sera au minimum de 3,5 mètres (en sens unique) et 5,50 m dans le cas d'une voie à double sens.

La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) **est de 26 tonnes.**

Les pentes doivent être inférieures à 12% dans les tronçons où les camions bennes ne doivent pas s'arrêter et inférieures à 10% lorsqu'ils sont susceptibles de s'arrêter.

Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 8.5 mètres.

Les voies utilisées par les véhicules de collecte doivent pouvoir supporter une charge de 26 Tonnes par essieu.

Le long des voies de circulation, les arbres et les haies appartenant aux riverains doivent être correctement élagués par ces derniers, de manière à permettre le passage du véhicule de collecte et ainsi ne pas excéder l'alignement du domaine à une hauteur minimale de 4.2 mètres.

Dans le cas d'une impasse, des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité des voies en impasse.

Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Masse totale (PTAC) : 26 tonnes

Charge utile (C) : 18.373 tonnes

Longueur hors-tout : 9.8 mètres

Largeur hors-tout : 2,5 mètres (sans rétroviseur)

Hauteur hors-tout : 4.1 mètres

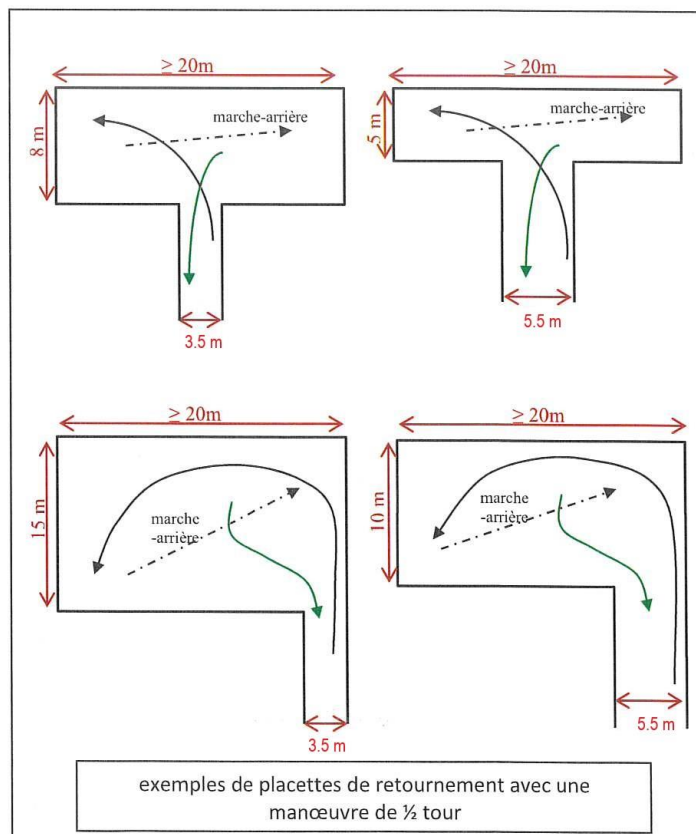
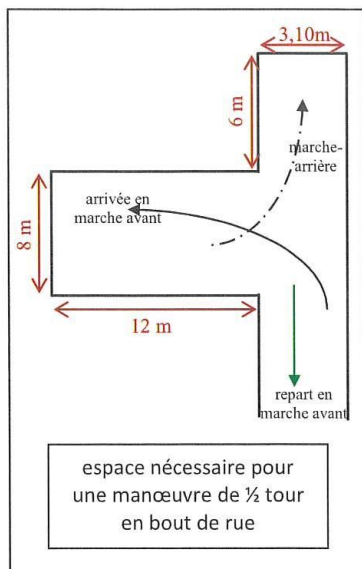
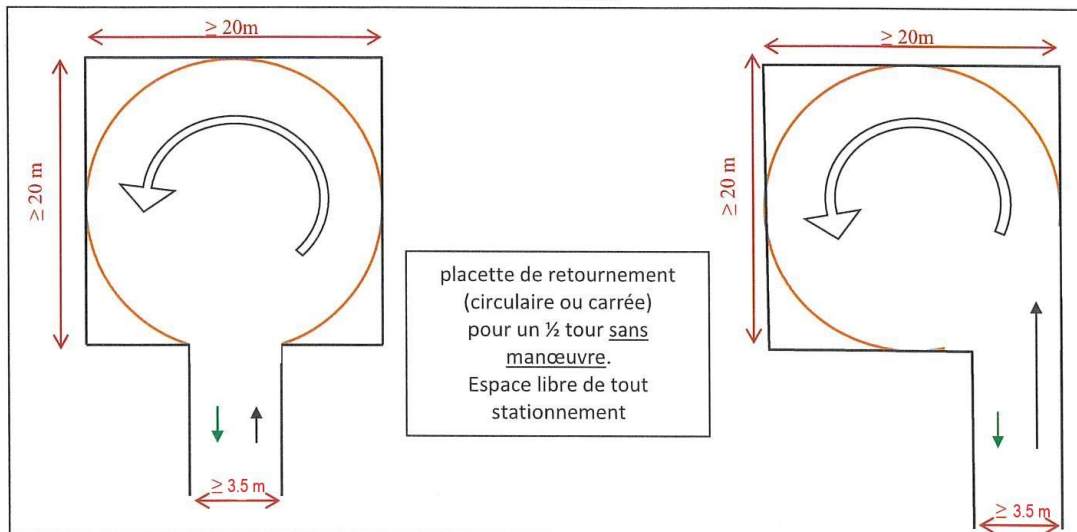
Rayon de braquage extérieur avant minimum : 6.95 mètres

Rayon braquage intérieur arrière minimum : 3.3 mètres

Rayon point maximum avant : 7.65 mètres

SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT autorisées pour les véhicules de collecte

(cotes minimales)



L'ensemble des véhicules de collecte répondent aux exigences de la norme NF EN 1501-1 / A1

A2) Règle d'attribution des récipients de collecte aux usagers :

L'attribution de récipients agréés pour la collecte des déchets ménagers et assimilés est fonction de la zone concernée, des caractéristiques du logement et du nombre de personnes composant le foyer.

Nous distinguerons trois types d'habitat : l'habitat individuel, l'habitat individuel dense et l'habitat collectif.

Dès que cela est possible, Lunel Agglo privilégie l'individualisation des équipements._

☞ Cas de l'habitat individuel :

Chacun des foyers déposera ses déchets dans des conteneurs individuels.

Ordures ménagères résiduelles :

La collecte s'effectue en C1 sur tout le territoire de Lunel Agglo (sauf centre-ville de Lunel et Marsillargues : C6).

La collecte s'effectue en C2 entre les mois de juin et août.

1 bac d'une capacité comprise entre 80 et 180 litres sera nécessaire.

MENAGES	Dotation bacs
1 à 5 personnes	80 litres
6 à 10 personnes	140 litres
Plus de 10 personnes	180 litres
Logements collectifs (Bacs collectifs)	660 litres

Collecte sélective des emballages ménagers recyclables :

La collecte s'effectue en Co.5, pour les secteurs hors centre-village.

1 bac d'une capacité comprise entre 140 et 360 litres sera nécessaire.

La collecte s'effectue en C1, pour les secteurs centre-village.

Des sacs de pré-collecte d'une capacité de 50 litres seront nécessaires.

Dotation en bacs ou sacs		
MENAGES	Zone centre village	Hors zone
1 à 5 personnes	Sacs jaunes	140 ou 180 litres
A partir de 6 personnes		240 litres
Logements collectifs (Bacs collectifs)	660 litres ou sacs	660 litres ou 770

Collecte du Papier :

La collecte s'effectue en Co.25, pour les secteurs hors centre-village.

1 caissette de 42 litres sera nécessaire.

La collecte s'effectue en C1, pour les secteurs centre-village.

Des sacs de pré-collecte d'une capacité de 50 litres seront nécessaires.

☞ Cas de l'habitat collectif :

Chacun des foyers déposera ses déchets dans des conteneurs collectifs.

Ordures ménagères résiduelles :

La collecte s'effectue en C1 sur tout le territoire de Lunel Agglo (sauf centre-ville de Lunel et Marsillargues : C6).

La collecte s'effectue en C2 entre les mois de juin et août.

Des bacs d'une capacité comprise entre 360 et 760 litres seront nécessaires.

Collecte sélective des emballages ménagers recyclables :

La collecte s'effectue en Co.5, pour les secteurs hors centre-village.

Des bacs d'une capacité comprise entre 660 et 760 litres seront nécessaires.

La collecte s'effectue en C1, pour les secteurs centre-village.

Des bacs d'une capacité comprise entre 660 et 760 litres seront nécessaires.

Collecte du Papier :

La collecte s'effectue en Co.25, pour les secteurs hors centre-village.

Des bacs d'une capacité comprise entre 80 et 240 litres seront nécessaires.

La collecte s'effectue en C1, pour les secteurs centre-village.

Des bacs d'une capacité comprise entre 80 et 240 litres seront nécessaires.

Dimension des bacs de 660 litres :

Hauteur : 1160 mm

Longueur : 1260 mm

Largeur : 772 mm

Dimension des bacs de 240 litres :

Hauteur : 1075 mm

Longueur : 725 mm

Largeur : 520 mm

L'ensemble de ces conteneurs seront répartis dans un ou plusieurs locaux de propreté.

☞ Cas de l'habitat individuel dense :

Le cas de la dotation en bacs de l'habitat individuel dense est plus complexe. Il dépendra de l'aménagement des voies primaires ou publiques ouvertes à la circulation des véhicules de collecte des déchets. Ces logements peuvent être traités soit comme de l'habitat collectif, ou bien selon la configuration comme de l'habitat individuel classique.

A3) Modalités de remisage des conteneurs en dehors des jours de collecte des déchets ménagers et assimilés :

En dehors des jours de collecte, les usagers entreposeront l'ensemble des conteneurs individuels ou collectifs qui leur sont attribués par Lunel Agglo sur leur espace privé, non ouvert au domaine public.

☞ Cas de l'habitat individuel :

Il n'est demandé aucun aménagement spécifique. Les bacs doivent être remisés à l'intérieur des lots, non accessible depuis le domaine public en raison de la mise en œuvre d'une tarification incitative.

☞ Cas de l'habitat collectif :

Les bacs doivent être remisés à l'intérieur de locaux de propreté prévus à cet effet et respectant un ensemble de prescription techniques particulières.

Local de propreté, mode d'emploi :

Un local réservé au stockage des bacs à déchets doit être prévu dans les opérations de constructions, que ce soit pour des habitations ou des activités professionnelles. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage. Il devra être de taille suffisante pour accueillir des bacs destinés aux OM, EMR et papier. Ces flux de déchets seront en effet collectés de manière séparée, en porte à porte, par Lunel Agglo. La conception de locaux de propreté est un point important pour améliorer le tri et le recyclage des déchets. Les locaux doivent être suffisamment grands pour y entreposer tous les types de bacs. Les espaces de circulation doivent être suffisants pour permettre l'accès des résidents à tous les bacs. Un local bien agencé et agréable (éclairage, revêtements, information) sera mieux respecté par les résidents ; les déchets seront jetés à l'intérieur des bons bacs plutôt qu'entassés dans un unique bac ou déposés en vrac près de la porte. Les investissements initiaux seront ainsi récupérés dans les frais d'entretien réduits d'un local bien

conçu.

■ Recommandations générales pour la conception du local de propreté :

La nature de l'aménagement sera choisie en fonction :

- de la réglementation en vigueur (règlement de collecte des déchets de Lunel Agglo)
- de la configuration des parties communes - du nombre de logements et d'habitants
- des contraintes logistiques, d'entretien et de manutention quotidienne
- de la sensibilité du site aux problèmes d'hygiène et de sécurité
- de la facilité d'accès aux bacs pour les habitants - des coûts.

■ Conseils pour un bon aménagement :

Le local doit être propre et facile d'accès. Des panneaux et affiches d'information sur la gestion des déchets (tri, jours de collecte ...) doivent être mises en place dans les parties communes de l'immeuble et dans le local à poubelles. Ces affiches et panneaux seront fournis par Lunel Agglo à la demande. Pour éviter que les personnes pressées ou inattentives ne viennent déposer par erreur des OM dans les bacs de tri, il faut disposer les bacs OM près de l'entrée. Les bacs EMR et papier doivent être également faciles d'accès sans avoir besoin de bouger d'autres bacs ou de slalomer.

■ Stockage :

Les locaux à poubelles doivent être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

■ Caractéristiques techniques du local de propreté :

Le local à poubelles doit comporter un certain nombre d'éléments qui permettent une bonne gestion des bacs et une bonne hygiène. Il faut donc prévoir :

- une toiture (en extérieur)
- un point d'eau
- un siphon de sol pour évacuer l'eau de lavage
- deux grilles d'aération (haute et basse) pour la ventilation
- un éclairage suffisant et économe
- une porte d'entrée et de sortie des bacs ayant au minimum 1000mm de largeur utile
- une porte coupe-feu garantie par un certificat d'essai (facultatif)
- pour des raisons d'hygiène un carrelage au sol non glissant lavable à l'eau
- un revêtement propre et lisse aux murs (peinture lisse, carrelage ...) pour être lavable.

Toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion de rongeurs ou d'insectes.

■ Dimension du local de propreté :

La dimension du local dépend du nombre et du type de bacs à stocker. Celui-ci varie en fonction :

- du nombre de logements et de leur typologie (nombre d'habitant par logement)
- des différents flux à mettre en place dans le cadre de la collecte en porte à porte
- de la fréquence de collecte sur la commune concernant chaque flux (OMR, EMR, Papier)

A titre indicatif, en considérant un nombre moyen de 2,5 habitants par logement, dans une commune où le verre est collecté en PAV, les surfaces nécessaires sont :

- de 1 m² pour 1 logement ;
- de 6 m² pour 10 logements ;
- de 41 m² pour 100 logements.

Attention, il s'agit de données indicatives qui devront être revalidées avec les services de Lunel Agglo pour prendre en compte l'ensemble des paramètres décrits plus haut. Par ailleurs, une surface de confort permettant la manœuvre des bacs par les agents d'entretien ainsi que le passage des utilisateurs. Il est donc recommandé de doubler la surface ainsi calculée.

■ Fermeture du local / accessibilité :

En raison de l'existence d'une tarification incitative sur le territoire de Lunel Agglo, il est fortement recommandé de fermer le local de propreté afin de le rendre inaccessible aux usagers étrangers aux bâtiments. Le personnel de collecte pourra néanmoins manutentionner les conteneurs directement depuis le local de propreté sous certaines conditions techniques. Ces conditions feront systématiquement l'objet d'une validation de la part de Lunel Agglo. En ce sens, il faut notamment prévoir les dispositions suivantes :

☞ La porte d'entrée du local de propreté doit se situer à moins de 5 mètres du point d'arrêt du véhicule de collecte.

☞ La porte d'entrée du local peut être équipée d'une serrure automatisée et couplée à une horloge dont les horaires d'ouverture sont les suivantes : 4h00 10h00 du lundi au samedi. Il est également possible de mettre en place une serrure mécanique. Lunel Agglo utilise pour cela un organigramme de clé. Les références du cylindre correspondant peuvent être connues sur demande auprès du service gestion et prévention des déchets de Lunel Agglo. L'achat, la mise en place et la maintenance de cette serrure reste à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'en l'absence de collecte d'encombrants, les différents gestionnaires d'immeubles, syndicats ou bailleurs doivent procéder à leur frais aux retraits des dépôts de déchets aux sols qui s'accumuleraient à l'intérieur des locaux de propreté (cartons, palettes, mobiliers films...), et qui viendraient perturber le bon déroulement du service de collecte.

A4) Présentation des bacs lors de la collecte des déchets ménagers et assimilés :

■ Horaires de présentation :

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers et assimilés (OM, EMR et Papier) devront être sortis la veille au soir du ramassage à partir de 20 heures. Ils devront être rentrés après le passage de la collecte.

■ Point de ramassage par le service public :

Concernant les habitations individuelles, dès lors que les véhicules de collecte circulent sans difficultés en marche avant, les conteneurs individuels seront sortis par les usagers et présentés en bordure de voirie primaire correspondante, à proximité du point d'arrêt du véhicule de collecte des déchets ménagers et assimilés. Ce point d'arrêt se situera à proximité de chacun des lots nouvellement aménagés. Aucun agencement particulier n'est demandé.

Aire de présentation, quand prévoir leur aménagement ?

Concernant les locaux de propreté, dès lors que le personnel de collecte n'aura pas accès directement à l'intérieur afin de manutentionner les bacs, il sera prévu à proximité de la voirie une aire de présentation au ramassage destinée à recevoir ces mêmes bacs. Cette aire sera bétonnée et devra être ouverte et parallèle à la voirie, sans présenter aucun mur bâti ou barrière végétale faisant obstacle à la manipulation des bacs. Le trajet entre la zone de ramassage et l'emplacement de présentation des bacs doit être le plus court possible et permettre le déplacement aisé des récipients par une seule personne. Il doit être horizontal de préférence ou à la rigueur, dans le cas de

conteneurs inférieurs à 750 litres, avec des pentes inférieures à 4 %. Il ne devra pas présenter de changements de direction constituant des angles aigus. Dans la mesure du possible, il sera rectiligne. Il ne doit pas compter de dénivellation supérieure à 3 cm. Dans le cas où il y aurait un trottoir à franchir, un passage bateau de 4 m de largeur, rampants inclus devra être prévu.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être également aménagé en limite de l'emprise publique.

■ Démarrage du service de collecte :

L'Aménageur informe le service gestion et prévention des déchets de Lunel Agglo, par courrier ou mail, au moins 1 mois à l'avance, de la date de livraison des premiers logements. Lunel Agglo organise alors la livraison des bacs, les actions de communication et en informe son prestataire de collecte.

A5) Modalités de mise en œuvre du service de collecte des déchets ménagers et assimilés : Réglementation R437

La collecte des déchets ménagers et assimilés aura lieu sur l'ensemble des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas des voies privées ouvertes à la circulation, le prestataire de collecte titulaire du marché se réserve le droit de maintenir le service sous couvert d'une convention d'autorisation d'accès à ces voiries. Cette convention pourra être établie directement entre le gestionnaire des voies privées ouvertes à la circulation et le prestataire de collecte titulaire du marché en cours.

→ Les collectes sont assurées uniquement **en marche avant**, sur l'ensemble des voies ouvertes à la circulation du public ou en bordure de celles-ci accessibles en marche normale aux véhicules automobiles.

→ Des aires de retournement devront être aménagées en extrémité des impasses. A défaut, l'aménageur devra prévoir des aires de présentation des conteneurs à leur entrée.

→ Les méthodes de travail et de sécurité respecteront :

► **la recommandation R437 de la CNAMTS** (*adoptée par le CTN des industries du transport, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du livre et de la communication CTN C le 17 juin 2008 et le 20 novembre 2008 et par le CTN des activités de service II CTN I le 13 mai 2008*).

► **le code de la route**

► **le code du travail.**

B) Organisation du service de collecte du verre en point d'apport volontaire (PAV) :

B1) Conditions d'étude d'une collecte en point d'apport volontaire :

Lunel Agglo organise uniquement la collecte du verre en point d'apport volontaire sur son territoire.

L'opportunité d'une implantation de conteneurs enterrés ou aériens pour la collecte du verre est laissée à l'appréciation de Lunel Agglo et de la commune. Elle est mesurée au regard des critères suivants :

- la pertinence de l'emplacement par rapport au maillage existant
- la possibilité d'implantation des conteneurs,
- le positionnement du site par rapport aux circuits de collecte en apport volontaire,
- la densité urbaine et le type d'habitat, ;
- la présence de producteurs non ménagers,

- l'accessibilité des véhicules de collecte,
- les contraintes urbaines pour la collecte en porte-à-porte classique

Un bilan des avantages et des inconvénients sera dressé sur les critères suivants :

- critères techniques (sécurité, fonctionnalité, incidences sur la propreté du domaine public...)
- critères économiques (gain de temps de collecte...)
- critères environnementaux (limitation des nuisances sonores, prévention des dépôts sauvages...)
- critères de fonctionnalité pour les usagers (distance à parcourir...)

B2 Distance aux habitations :

La distance maximale à respecter entre les logements à desservir et le point d'apport est de 500 mètres pour le verre.

B3 Ratios équipement en point d'apport volontaire :

■ Notion d'équilibre des collectes

Contrairement à une collecte classique en sacs ou en bacs roulants, la collecte en PAV fige la capacité de stockage : seule la variation de la fréquence de collecte permet d'éviter la saturation des conteneurs. Aussi, pour que l'organisation de la collecte soit efficace et planifiable, il est indispensable de créer un maillage de points d'apport qui respecte un nombre identique d'habitants desservis par point d'apport, sur l'ensemble de l'opération.

■ Nombre de logements desservis par PAV :

Le nombre de logements desservis par point d'apport verre est généralement de 500 personnes ou 200 logements maximum. Idéalement, 1 point d'apport verre permet d'obtenir de très bon résultat dès lors qu'il ne dessert pas plus de 250 personnes. Ces ratios sont cependant à adapter à chaque opération. Ces ratios retenus doivent être respectés sur toute l'opération pour que la collecte soit équilibrée. Lorsque le nombre de logements dépasse le ratio retenu, un conteneur supplémentaire doit être implanté ou bien deux points distincts doivent être créés.

■ Cadre administratif et financier :

Dans le cadre de son plan de renouvellement du parc de PAV verre, et afin de répondre à des objectifs de performance du tri sélectif de verre et de réduction de la part incinérable des déchets ménagers et assimilés produits sur son territoire, Lunel Agglo prend à sa charge l'achat des PAV verre qui doivent être déployés uniquement sur le domaine public.

L'implantation de PAV enterrée verre sur le domaine public et le suivi des travaux d'aménagement sont à la charge des communes.

L'achat et l'implantation de PAV enterrée verre sur le domaine privé ainsi que le suivi des travaux d'aménagement sont à la charge de l'aménageur.

Dans tous les cas, l'implantation d'un PAV enterrée verre ne peut être autorisé sans avoir consulté et obtenu un accord au préalable de Lunel Agglo qui a la compétence de la collecte des déchets ménagers et assimilés. Lunel Agglo doit être systématiquement consulté en amont afin d'étudier la faisabilité du projet.

■ Caractéristiques techniques d'un PAV :

Différents modes de préhensions existent (simple crochet, double crochet, kinshoffer). Lunel Agglo n'accepte plus que les PAV dotés du **système simple crochet** concernant le verre. Il appartient toutefois à chaque aménageur de consulter les différents fournisseurs pour connaître les données techniques exactes du matériel qu'il aura choisi. Les PAV enterrés peuvent être utilisés pour collecter le verre. A titre indicatif le volume des conteneurs est généralement d'environ : 4 m³ pour le verre.

Pour information, un conteneur enterré est composé des éléments suivants :

- Un cuvelage extérieur en béton monobloc qui est généralement le même pour les différents flux de déchets collectés. A titre indicatif, les dimensions des PAV de Lunel Agglo sont actuellement : 1954 L x 1954 l x 22231 h (en mm) ;
- Un cadre métallique supportant toute la partie mécanique du système, notamment les tiges de guidage et les contrepoids, et permettant l'évacuation des eaux de ruissellement du plateau.
- Un plancher de sécurité : différents systèmes de sécurité existent. La fiabilité de ce système est fondamentale pour assurer une collecte sécurisée des PAV.
- Une cuve intérieure en acier galvanisé recouverte d'une plateforme piétonnière débordante
- Une borne d'introduction, constituant la partie émergente du conteneur, réhaussée du dispositif de levage.

B4 Collecte et entretien des conteneurs verre en point d'apport volontaire :

■ Vidage des conteneurs :

Le vidage de la cuve est réalisé au moyen de véhicules équipés d'une grue de levage. Le conteneur verre s'ouvre après avoir actionné la barre de vidage contre la ridelle de la benne d'entreposage du verre collecté. L'opération de vidage prend en moyenne 12 minutes. La fréquence de vidage est fonction du flux collecté et du nombre de logements desservis par le point

■ Mise en service de la collecte du verre :

La mise en service des points d'apport à la livraison des premiers logements nécessite :

- une voirie carrossable par des véhicules lourds
- une protection des conteneurs contre les véhicules des riverains
- un accès permanent aux conteneurs
- la mise en place de panneaux d'indication des noms de voie
- la mise en place de panneaux indiquant les consignes de tri sur chaque borne d'introduction (signalétique fournie par Lunel Agglo)
- une communication à destination des usagers concernant l'utilisation de ces points d'apport

B5 Règles d'implantation des PAV verre et de dimensionnement des voiries :

Règles vis-à-vis des utilisateurs

- Eviter les traversées de chaussée par les usagers, l'accès aux conteneurs par les usagers ne doit pas obliger un passage sur la chaussée.
- Garantir les continuités piétonnes au droit des conteneurs.
- Garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite, ce qui implique des contraintes de nivellement ; la réglementation en vigueur devra être respectée.
- Positionner les points d'apport sur les cheminements naturels pressentis des riverains (trajet vers un arrêt de bus ou autre équipement commun, sortie piétonne, cheminement logement vers parking ...).
- Prévoir la possibilité d'arrêt en voiture à proximité (zone de stationnement proche...).
- Prendre en compte les contraintes visuelles et sonores possibles depuis les habitations proximité immédiate (vue directe depuis une pièce principale...).
- Ne pas implanter de point d'apport à proximité des façades des bâtiments, conserver une dizaine de mètre d'éloignement.

Règles vis-à-vis de la propreté des points d'apport

- Ne pas créer de coins et recoins incitant aux dépôts sauvages.

Règles vis-à-vis de la collecte

- Respecter une distance maximale de 4.5 mètres entre le centre du conteneur et le bord de chaussée.
- Respecter une distance minimale de 2 mètres entre le centre du conteneur et le bord de chaussée.
- Ne pas implanter de point d'apport à proximité d'obstacles aériens (lignes électriques, arbres...) pouvant gêner la manœuvre, soit sur une hauteur de 10 mètres et dans un rayon de 2 à 3 m autour des conteneurs (voir précisions ci-dessous)
- Interdire le stationnement entre le point d'apport et le lieu de stationnement du camion de collecte
- Eviter la présence d'un cheminement piéton entre le point d'apport et le lieu de stationnement du camion de collecte
- Protéger le point d'apport du stationnement anarchique, devant et sur les conteneurs (potelets, barrières, bordures hautes...)
- Minimiser la gêne occasionnée à la circulation, par le camion de collecte (exemple : création d'une zone d'arrêt en demi-chaussée, permettant l'arrêt minute pour la dépose et la collecte, tout en minimisant le stationnement sauvage)
- Ne pas implanter de point d'apport aux abords d'un virage, d'un rond-point ou d'une intersection ; toujours garantir une visibilité suffisante aux véhicules en transit
- Eviter le positionnement d'un point d'apport dans une voie en impasse, même si une placette de retournement y est prévue : l'évolution de la pression de stationnement ne peut garantir la manœuvre de retournement sur le long terme
- Favoriser un positionnement sur les zones de convergence ou d'attraction du quartier (en bordure d'axes de pénétration, à proximité d'équipements publics...)

Implantation des arbres :

Les arbres ne doivent pas gêner la levée du conteneur, ni la manœuvre de vidage. Ils doivent être positionnés dans l'alignement des conteneurs ou au-delà, en aucun cas dans un alignement situé entre la chaussée et les conteneurs. Le véhicule de collecte se positionnant dans le sens de circulation et la cabine se trouvant au niveau du premier conteneur à vider, l'implantation des arbres prend en compte les principes suivants :

- en amont du premier conteneur (sens de la circulation) : la couronne de l'arbre à maturité doit rester à 1m du bord du conteneur ;
- en aval du dernier conteneur (dans le sens de la circulation) : la couronne de l'arbre à maturité doit rester à 2m du bord du conteneur.

L'implantation de la fosse d'arbre respecte ces principes et variera en fonction de la croissance attendue des couronnes et des élagages pratiqués.

B6 Dimensionnement de la voirie :

■ Caractéristiques des voies :

Les aménagements doivent prendre en compte les contraintes suivantes :

Les pentes longitudinales des chaussées seront inférieures à 10 %

Les largeurs minimales des voies de circulation sont les suivantes :

- Voies à double sens : 5 mètres entre trottoirs (PL + VL en croisement),
- Voies à sens unique : 3 mètres entre trottoirs (5 mètres si stationnement autorisé)
- Voies à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit des véhicules de collecte, du stationnement éventuel, et du déport occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage
- Hauteur libre de 4,40m au-dessus de la chaussée.

■ Caractéristiques des véhicules :

Les caractéristiques actuelles des véhicules de collecte des points d'apport sont les suivantes :

Poids total en charge (PTC) : 26 tonnes
 Empattement : 4.75 m
 Longueur : 9.97 m
 Largeur : 2.5 m (sans rétroviseur)

Hauteur totale : 4.2 m (grue pliée)
Porte à faux avant : 1.4 m
Porte à faux arrière : 1.43 m
Rayon de braquage extérieur avant minimum : 10.24 mètres
Rayon braquage intérieur arrière minimum : 3.3 mètres
Rayon point maximum avant : nc

■ Girations et manœuvres de retournement :

La continuité du circuit du véhicule de collecte doit être privilégiée dans le schéma de collecte. L'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement doit être garantie, les pouvoirs de police doivent avoir la possibilité de verbaliser les contrevenants, les cas échéants. Les circuits de collecte doivent être accessibles aux deux types de véhicules définis ci-dessus.

C) Gestion des biodéchets :

C1 Cadre réglementaire et règles d'équipement sur le territoire de Lunel Agglo :

Le **tri à la source des biodéchets**, c'est-à-dire au plus près du lieu de génération chez les ménages comme chez les professionnels, est nécessaire pour détourner ce flux de déchets de la part restante dans le bac des ordures ménagères résiduelles.

La généralisation de ce tri à la source est opérationnelle depuis le 1^{er} janvier 2024 pour tous les producteurs de déchets en France (voir **la loi AGECE publiée le 20/02/2020**). Chaque citoyen doit avoir à sa disposition une solution pratique lui permettant de ne pas jeter ses biodéchets dans les ordures ménagères résiduelles, afin que ceux-ci subissent une valorisation matière (économie circulaire de la matière organique).

Dans ce contexte, Lunel Agglo propose de manière générale du compostage individuel et / ou collectif pour les habitants du territoire de Lunel Agglo.

→ Concernant l'habitat individuel :

Il est demandé que le tri à la source des biodéchets soit réalisé par du **compostage individuel**. Lunel Agglo mettra à disposition un composteur individuel pour chacun des foyers concernés. Un maître composteur aidera à la mise en place technique du process.

→ Concernant l'habitat collectif et individuel dense :

Il est demandé que le tri à la source des biodéchets soit réalisé par du **compostage partagé ou collectif**. Ce site de compostage collectif permet aux habitants qui n'ont pas de jardin de composter ensemble, sur un espace commun.

L'aménageur devra proposer obligatoirement une aire de compostage partagée.

A titre indicatif, il est demandé un site de compostage partagé pour 30 foyers maximum.

→ Concernant l'habitat en zone hypercentre ((centre-ville de Lunel et Marsillargues) :

Il existe une collecte en **bacs de regroupement à contrôle d'accès**. Les usagers concernés pourront accéder à ces points de collecte par le biais de badge d'accès autorisant l'ouverture des avaloirs. L'attribution des badges d'accès se fait sur la base du volontariat.

Contact : le service gestion et prévention des déchets.

C2 Caractéristiques techniques des composteurs individuels et collectifs :

■ Composteurs individuels :

Lunel Agglo met à disposition gratuitement des usagers des composteurs individuels d'une capacité de 360 litres (+/- 40 litres), ainsi qu'un bio-seau d'une capacité de 10 litres (+/- 3 litres).

Les bio-seaux servent au transport des biodéchets vers le bac de compostage. Les usagers pourront en

faire la demande directement auprès du service gestion et prévention de Lunel Agglo.

■ Composteurs collectifs et site de compostage collectif :

Lunel Agglo met à disposition gratuitement des usagers trois composteurs d'une capacité de 1100 litres (+/- 200 litres), ainsi qu'un bio-seau d'une capacité de 10 litres (+/- 3 litres). Ces composteurs permettent de construire le site de compostage collectif. Le dispositif complet sera ainsi constitué de :

- ☞ Un bac d'apport : pour déposer les déchets biodégradables.
- ☞ Un bac structurant : pour stocker le structurant (copeaux de bois, feuilles, mortes, broyats de déchets verts...) à ajouter aux déchets lors de chaque apport.
- ☞ Un bac de maturation : pour stocker le compost en cours de transformation.

C3 Prescriptions techniques pour l'implantation des sites de compostage partagé ou collectif :

De préférence, le site de compostage partagé ou collectif sera positionné à proximité du local de propreté existant. Il complètera le dispositif de tri des déchets mis à disposition des usagers.

Chaque composteur reposera directement à même le sol, au milieu des espaces verts. Il ne doit pas y avoir de dalle béton, enrobé ou autre revêtement de sol imperméable.

Pour l'implantation d'un site de compostage partagé ou collectif, il est demandé de réserver un espace de 12 m² (3x4) afin de permettre :

- ☞ La mise en place des bacs de compostage collectif
Dimension 1 bac : L 0.95 m (+/- 20cm) x l 0.85 m (+/- 10cm) x h 0.95 (+/- 10 cm)
- ☞ L'accessibilité aux bacs et faciliter les apports de biodéchets par les usagers
- ☞ La maintenance des bacs.
- ☞ Les approvisionnements en matière structurante.

Les maitres composteurs de Lunel Agglo réaliseront la mise en place, le suivi, la maintenance et le réassort en matière structurante de ces sites de compostage collectifs.

D) Collectes particulières :

D1 Collecte de la ferraille et DEEE en Porte à porte :

Les déchets d'équipements électriques et électroniques (électroménagers, télévisions, petits appareils électriques, etc.) sont aujourd'hui dirigés vers des filières spécifiques, au même titre que les pneus ou les piles.... Ils ne sont pas pris en charge par une collecte des encombrants. Ces déchets font l'objet d'une collecte spécifique en porte à porte, uniquement sur rendez-vous pris auprès du service gestion et prévention de Lunel Agglo. A l'année, la collecte de la ferraille et des DEEE se déroule de 6h00 à 14h00 en C1 (1 fois par semaine) sur tout le territoire de Lunel Agglo. Le jour de collecte varie pour chaque commune et toutes les semaines afin d'éviter le chiffonnage.

Les usagers ayant demandé un enlèvement de leurs déchets doivent les déposer devant leur domicile, en bordure de voirie la veille au soir du jour de collecte. Ce jour de collecte est indiqué lors de la prise de rendez-vous par Lunel Agglo. Les déchets sortis doivent le moins possible entraver la libre circulation le long des voies de cheminement doux.

Il est précisé que la ferraille et les DEEE ne sont pas acceptés en déchèterie sur le territoire de Lunel Agglo.

Il est rappelé que, depuis le 15 novembre 2006, les distributeurs ont l'obligation de reprendre le DEEE en cas d'achat d'un appareil neuf de la même catégorie (principe du 1 pour 1).

D2 Collecte du textile en point d'apport volontaire :

Les textiles usagés peuvent être donnés à des associations caritatives ou apportés dans points d'apports volontaires (PAV) textile en vue de leur donner une seconde vie. Le territoire de Lunel Agglo est maillé par un grand nombre de PAV textile.

Tous les textiles et chaussures, même usés ou déchirés, peuvent être déposés dans une colonne à textile. Juste démodés ou troués, tous les articles peuvent être réutilisés ou recyclés à condition qu'ils soient déposés propres et secs.

Les articles humides ne doivent pas être déposés car ils risquent de contaminer tous les autres et

générer de la moisissure, rendant leur valorisation impossible.

La collecte des PAV est organisée manuellement en CO.5 (1 fois toutes les 2 semaines) par un prestataire privé.

D3) Dispositions relatives aux producteurs de déchets non ménagers :

La collecte des déchets des producteurs non ménagers (administrations, équipements publics, commerces, immeubles de bureaux ...) est soumise à une redevance spéciale. Il s'agit d'une redevance calculée en fonction du service rendu, et réclamée à toute personne physique ou morale (en dehors des ménages), indépendamment de sa situation au regard de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM), dès lors qu'elle bénéficie de ce service.

Les DNM (déchets non ménagers) sont des déchets assimilés aux déchets ménagers, qui résultent d'une activité professionnelle publique, privée ou assimilée. Ils peuvent être collectés et traités sans sujétions techniques particulières, dans le cadre du service public de collecte et de traitement mis en place par Lunel Agglo pour les déchets des ménages.

La collectivité est libre de fixer les limites des obligations légales (caractéristiques et quantités des déchets, définition des sujétions techniques particulières) de son intervention dans le cadre de ce service public. Elle n'a d'ailleurs pas l'obligation légale de collecter et de traiter les DNM, il s'agit d'un choix volontaire de sa part.

Les producteurs de DNM ont le choix de contractualiser avec la collectivité dans le cadre de la RS ou bien de contractualiser avec un prestataire privé agréé.

Les producteurs de DNM utilisant le service public de collecte des OM résiduelles en porte à porte pour faire collecter et traiter leurs DNM sont redevables de la RS, si le volume susceptible d'être collecté est supérieur à 1 320 litres par semaine (soit l'équivalent d'un 660 litres collecté 2 fois par semaine).

E) Information et communication auprès des habitants :

L'Aménageur devra porter à la connaissance des acquéreurs les modalités de collecte des déchets envisagés sur l'opération ainsi que la localisation des aires de présentation des bacs, des locaux de propreté ou des PAV verre.

L'Aménageur devra également informer Lunel Agglo des dates de livraisons successives des programmes.

L'Aménageur devra informer un mois à l'avance Lunel Agglo de la date de mise en service des locaux de propreté afin que Lunel Agglo puisse réaliser la communication nécessaire auprès du prestataire de collecte. Il devra également prévenir Lunel Agglo de la date d'emménagement des premiers habitants pour organiser la livraison des bacs dans le cas de présence de locaux de propreté. Lunel Agglo mettra à disposition des affiches rappelant les consignes de tri qui pourront être apposés sur les contenants, les panneaux mais également dans les halls d'immeubles et locaux de propreté. De la documentation portant sur la gestion des déchets (jour de collecte, tri, compostage, déchèterie...) sera également distribuée auprès des nouveaux arrivants.