



2.5 LE SECTEUR DE BROUGIDOUX

Situé au Sud du bourg, le secteur de Brougidoux offre un potentiel d'urbanisation d'environ 1,8 hectare, à l'interface de lotissements peu denses ordonnancés par les voies de desserte.

Dans l'esprit de l'OAP du secteur de La Sablède, les principes d'aménagement édictés prennent une forme simplifiée, dans la mesure où l'enjeu est d'assurer une desserte sécurisée de la zone et une intégration harmonieuse des bâtiments d'habitat envisagés.

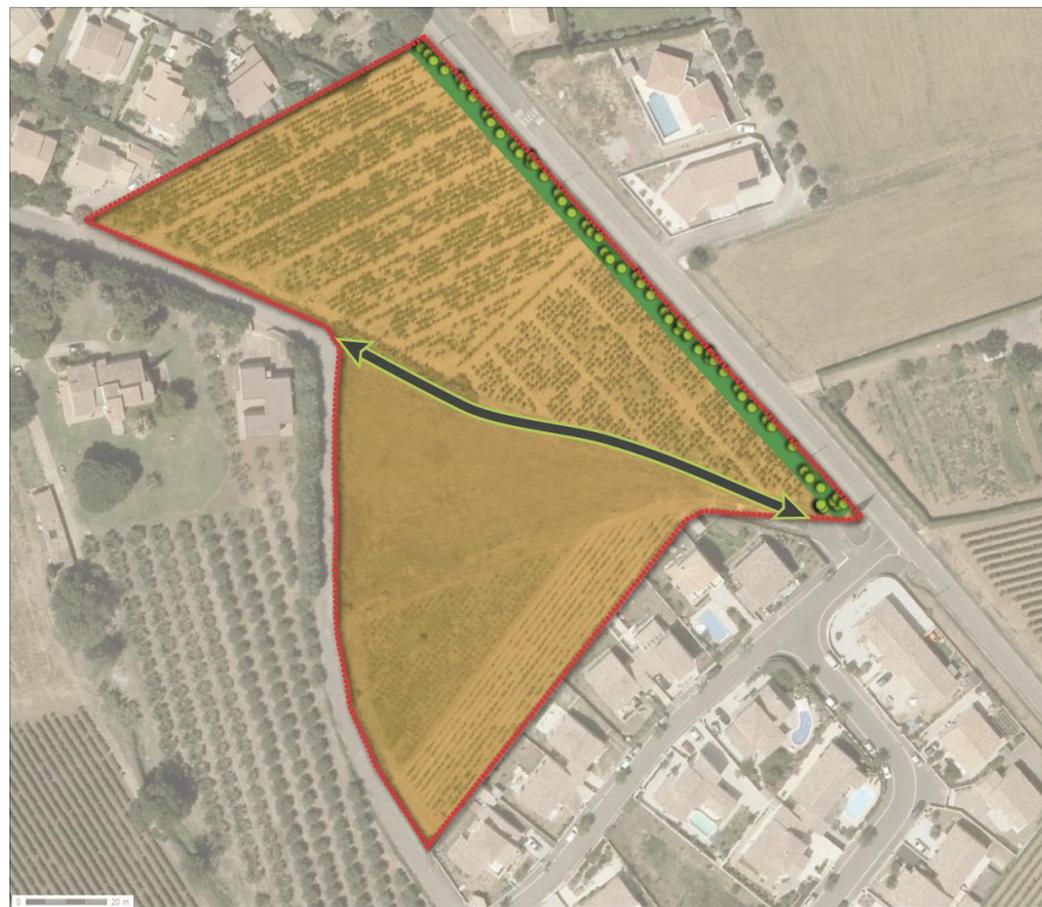
En effet, le quartier doit pouvoir dégager l'ambiance d'un parc habité intégré à son environnement immédiat, à savoir à l'interface cultures fruitières, de lotissements pavillonnaires et d'une route départementale particulièrement fréquentée.

Ainsi, l'OAP prévoit la réalisation de plantations en limite Est, afin de limiter toute nuisance vis-à-vis de cette dernière et conférer au quartier une ambiance conviviale, naturelle et boisée. Cette bande doit permettre la plantation d'ensembles végétaux susceptibles d'assurer l'intégration paysagère du quartier.

Le choix de ne pas réaliser d'aménagements paysagers spécifiques le long du chemin de Brougidoux répond à une volonté de maintenir les vues existantes sur le paysage agricole environnant.

Dans le but de garantir des accès sécurisés, une voie assurant la desserte de la zone s'inspirant des usages existants devra être aménagée, permettant ainsi de relier le chemin des Brougidoux à la rue de l'Estelle. Seuls ces deux accès seront de nature à permettre la desserte du nouveau quartier.

Afin de garantir une densité bâtie satisfaisante et cohérente avec les quartiers environnants, une densité minimale de 15 logements à l'hectare est prévue. La définition du programme de l'opération pourra intervenir ultérieurement, dès lors qu'au moins 25% du programme de Marche Gay soient réalisés et cela, en cohérence avec le principe énoncé dans l'OAP



Pomérols - OAP Secteur Chemin des Brougidoux





2.6 LE SECTEUR DE LA SABLEDE

Situé au Nord-ouest du bourg, le secteur de La Sablède offre un potentiel d'urbanisation d'environ 1,4 hectares, en continuité de tissus bâtis plus ou moins organisés et de faible densité, en raison d'opération de constructions au coup par coup en « double rideaux ».

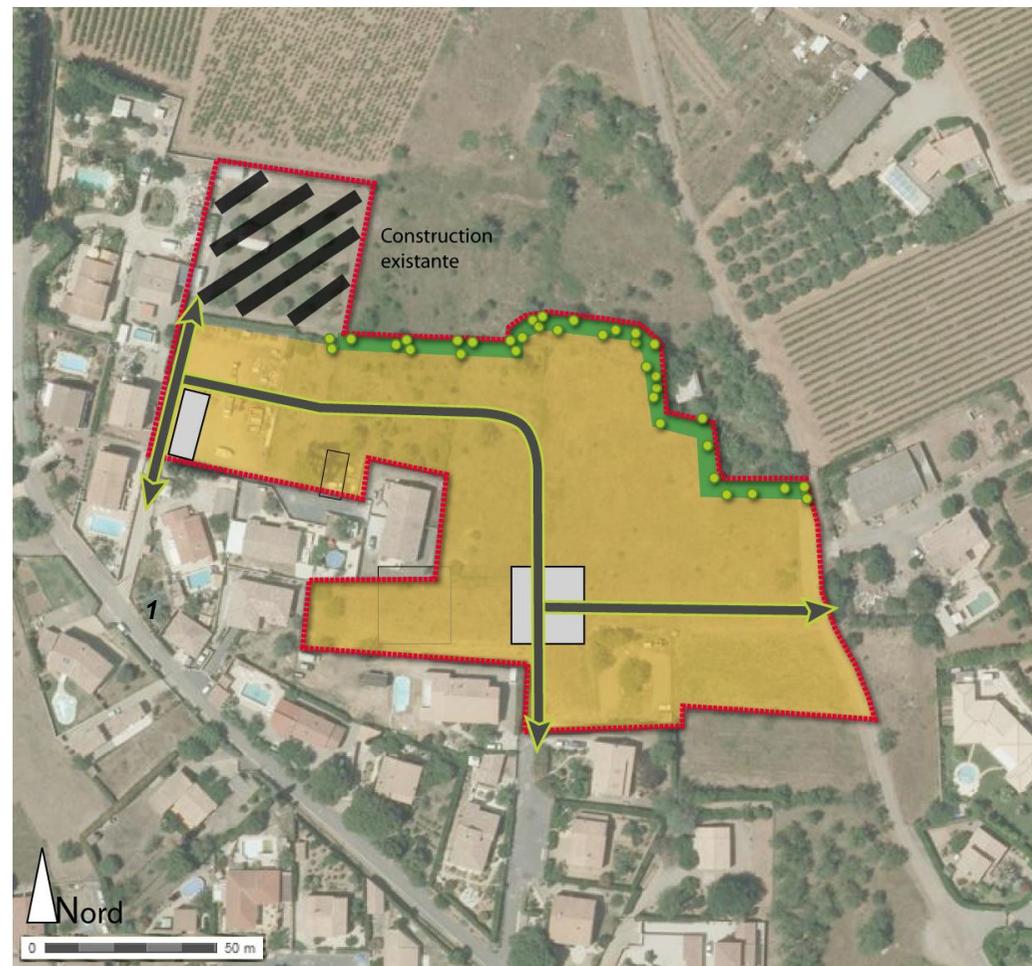
Les orientations formulées dans le cadre du secteur de la Sablède prennent une forme simplifiée, dans la mesure où la superficie du secteur et sa configuration impliquent nécessairement la conduite d'une opération cohérente avec les tissus bâtis périphériques.

Afin de garantir une densité bâtie satisfaisante et cohérente avec les quartiers environnants, une densité minimale de 15 logements à l'hectare est prévue. La définition du programme de l'opération pourra intervenir ultérieurement, en cohérence avec le principe de densité imposé. A noter que l'urbanisation de la zone sera dépendante de l'état d'avance du secteur de Marche-Gay. En ce sens, elle est conditionnée à la réalisation d'au moins 25% du programme de Marche Gay.

Les voies et espaces publics sont configurés de manière à permettre une desserte optimisée de la zone. Deux voies permettront la desserte de l'intégralité de la zone. Un espace public devra être aménagé à leur point de rencontre. Plusieurs accès sont ainsi prévus afin de garantir un maillage cohérent sur l'ensemble de la zone :

1. Un accès à l'ouest, depuis une bande d'accès connectée au chemin de la Sablède,
2. Un accès au Sud, depuis la rue des Tulipes,
3. Un accès à l'Est, depuis le chemin de la petite Sablède.

Enfin, l'intégration paysagère du quartier sera garantie par la réalisation d'aménagements paysagers formant une lisière végétale en frange nord. Cette bande doit permettre la plantation d'ensembles végétaux susceptibles d'assurer l'intégration paysagère du quartier.



Pomérols - OAP Secteur La Sablède



G2C territoires, Janvier 2017



3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT



3.1 LE REGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES U, AU, A ET N

3.1.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (ZA)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><u>Secteur UA</u> Centre historique de Pomérols</p> <p><u>Secteur UB</u> Extensions urbaines anciennes Extensions urbaines contemporaines</p> <p><u>Secteur Uep</u> Equipements publics</p> <p><u>Zone Ut</u> Hébergements touristiques</p> <p><u>Zone UE</u> Activités économiques</p>	<p><u>Zone 1AU</u> Secteur Chemin des Brougidoux Secteur Marche Gay</p> <p><u>Zone 0AU</u> Secteur Mas Peyret</p>	<p><u>Zone A</u> Espaces à protéger en raison du potentiel des terres agricoles</p> <p><i>Secteur A0 : Terres viticoles de forte valeur agronomique à préserver et interdire de toute construction</i></p>	<p><u>Zone N</u> Espaces naturels à protéger</p>

En vertu des dispositions de l'article R.123-4-du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le territoire de Pomérols est ainsi divisé en plusieurs zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs dotés de dispositions particulières. *



3.1.2. Un règlement comportant 14 articles

En cohérence avec les dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement comprend les règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 7° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 8° L'emprise au sol des constructions ;
- 9° La hauteur maximale des constructions ;
- 10° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11. Le PLU peut déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant notamment l'utilisation de certains matériaux¹
- 11° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 13° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 14° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

¹ CAA Lyon, 10 mai 2011, n°09LY00729



3.1.2.1. Les zones urbaines

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être classés en zone urbain, dite zone U, 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 ».

A. LA ZONE U ET SES SECTEURS

Opportunité du classement en zone urbaine

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du **premier critère**, à savoir celui de **secteurs déjà urbanisés**. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celui-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien et ses extensions immédiates puis les extensions pavillonnaires contemporaine en continuité de secteurs d'équipements et d'esquisser leurs contours.

Sur la base du **second critère**, à savoir la **desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante**, quelques parcelles non bâties en extension de l'urbanisation existante ont également pu être intégrées en zone urbaine en vertu de ce critère. L'octroi de droits à construire dans ces secteurs ne relève donc pas d'une forme de mitage des espaces naturels et agricoles mais d'une logique d'extension de l'urbanisation. L'extension de la zone urbaine s'opère dans tous les cas en dehors des zones d'aléas forts identifiées dans le cadre du PPRI et à l'écart des secteurs inconstructibles délimités en raison des risques ou des nuisances.

La zone U a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais permet l'implantation de commerces, bureaux et d'activités artisanales afin de maintenir une certaine diversité fonctionnelle. Ainsi, il s'agit de maintenir la diversité fonctionnelle des quartiers en permettant l'implantation d'activités compatibles avec les zones résidentielles telles les commerces, bureaux, d'activités artisanales ou encore des équipements.

En ce sens, la zone U se compose de plusieurs secteurs, permettant d'appréhender leur vocation : les secteurs multifonctionnels UA et UB et les secteurs Uep à vocation d'équipements. D'une manière générale, les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune.

Dispositions réglementaires communes aux zones urbaines

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel, d'entrepôt, - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U2, - les garages collectifs de caravanes. <p>Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes des écoulements de l'eau et la stabilité des berges.</p>	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau.</p> <p>Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 3</p>	<p>Accès</p> <p><i>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance de la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de circulation et de la sécurité publique.</i></p> <p>Voirie</p> <p><i>Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</i></p> <p><i>Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.</i></p> <p><i>Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, La Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006-Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).</i></p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse afin de permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.</p> <p>Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.</p>
<p>Article 4</p>	<p>Alimentation en eau potable</p> <p><i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau.</i></p> <p>Assainissement des eaux usées</p> <p><i>Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.</i></p> <p><i>L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</i></p>	<p>Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.</p> <p>Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Ainsi, seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p>Assainissement des eaux pluviales <i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.</i></p> <p>Réseaux électriques et téléphoniques <i>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</i></p> <p>Défense incendie <i>Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.</i></p>	<p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p> <p>Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE.</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs, en préservant les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie.</p>
Article 7 Article 8	Non réglementé	Favoriser la densification des parcelles déjà bâties.
Article 10	<p><i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.</i></p>	Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages urbains de la commune.
Article 11	<p>Stationnement véhicules <i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements est fixé comme suite pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>les constructions à usage d'habitation : 2places de stationnement par logement dont au moins 1 sur partie privative hors clôture.</i> - <i>les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat/ 0,5 place de stationnement par logement.</i> - <i>les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.</i> - <i>les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 40 % de surface de vente.</i> - <i>pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.</i> <p><i>Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</i></p>	<p>Fixer une superficie minimale de référence pour la réalisation de places de stationnement.</p> <p>Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 11	<p>Stationnement des vélos</p> <p><i>Toute personne qui construit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i> - <i>un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i> <p><i>La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i></p>	<p>Participer à la diversification du parc de stationnements et inciter aux déplacements alternatifs par la mise à disposition de parkings dédiés au deux roues.</p> <p>Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos tant pour les ensembles d'habitation que les bâtiments tertiaires.</p>
Article 12	<p><i>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement.</i></p> <p><i>Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.</i></p> <p><i>Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé.</i></p> <p><i>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</i></p> <p><i>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.</i></p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes. Préserver et valoriser la biodiversité locale imposant la réalisation de compositions végétales diversifiées.</p> <p>Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère.</p> <p>Assurer la préservation des éléments de paysage à conserver au titre du paysage ou des continuités écologiques.</p>
Article 13	<p><i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en la matière.</p>
Article 14	<p><i>Non réglementé</i></p>	<p>Prendre en compte l'absence de desserte par le réseau fibre optique.</p>



B. LE SECTEUR UA

Opportunité du classement en secteur UA

Le secteur UA correspond aux secteurs anciens formant le centre historique de Pomérols. Il recouvre le centre historique de Pomérols ainsi ces extensions anciennes « intermédiaire » établies à l'interface des tissus pavillonnaires récents. La destination de la zone est multiple : habitat, commerces et services principalement. Plusieurs objectifs sont poursuivis par la collectivité au travers du classement en zone UA :

- Affirmer le caractère de centre-bourg marqué par la présence d'un bâti traditionnel riche,
- Valoriser la morphologie urbaine du bourg qui accueille un bâti relativement dense et majoritairement implanté à l'alignement de la voirie et en limite séparative,
- Conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines, et notamment commerciales pour mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur maintien.

Ces différents objectifs sont définis de manière à traduire les orientations générales du PADD formulées en vue de traduire la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, d'affirmer son identité ainsi que de garantir une qualité du cadre de vie.

Délimitation du secteur UA

Les contours du secteur UA ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune. En effet, le contour adopté pour cette zone ne permet aucune extension de l'urbanisation.

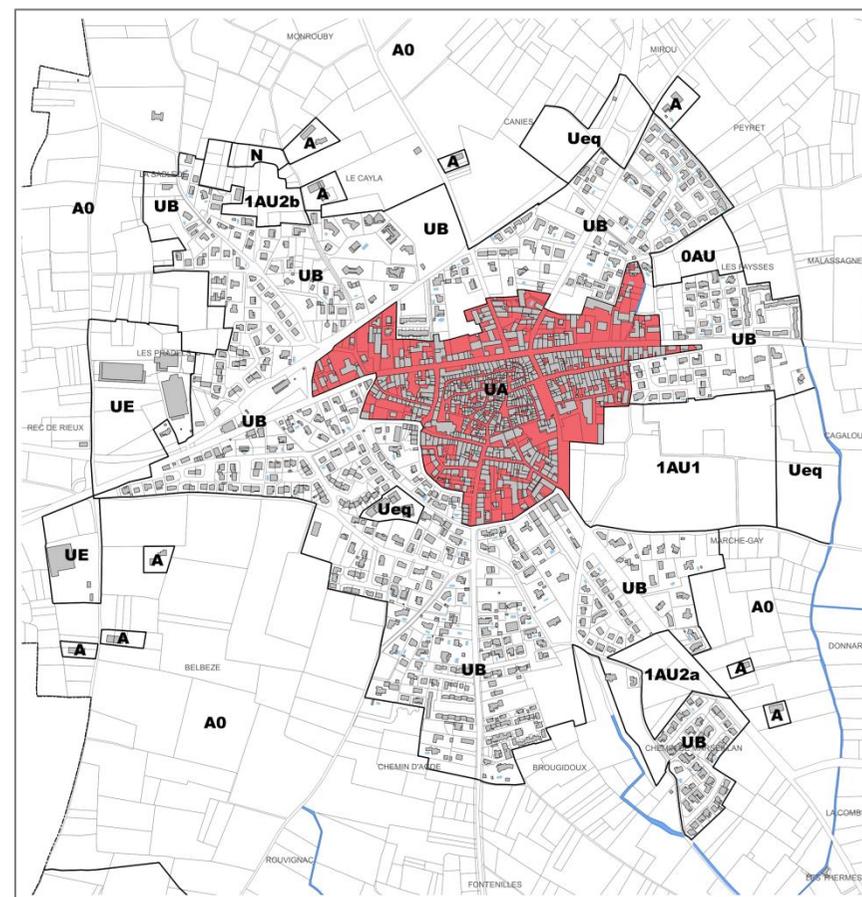
Le tracé correspond à la limite du centre historique de Pomérols, historiquement enserré par un mur d'enceinte ainsi que les extensions anciennes intermédiaires caractérisées par un habitat ancien traditionnel de grande qualité architecturale. Ce dernier concorde quasiment avec le périmètre de protection modifié de l'Eglise St Cyr inscrite au titre des monuments historiques.

Ce secteur comprend le tissu urbain le plus ancien de la commune, caractérisé par une densité dégressive du centre ancien aux extensions intermédiaires, des constructions aux volumes simples implantées à l'alignement et mitoyennes. Le potentiel en renouvellement urbain délimité en bleu sur l'extrait de zonage ci-contre y est très limité.

Superficie du secteur UA

Total secteur UA : 15,8 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Centre historique de Pomérols et extensions immédiates	15,8	-	UA UB	Tissu urbain ancien compact

Secteur UA





Dispositions réglementaires spécifiques au secteur UA

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 1</p> <p>Article 2</p>	<p>En sus de celles réglementées en zone urbaine, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U2, - Les installations et travaux divers suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Les parcs d'attractions, o Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée, - Les terrains de camping ou de caravaning. <p>Sont admis uniquement en secteur UA sous-conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage artisanal ne doivent pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat la surface de plancher ne doit pas excéder 200 m². - les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site. 	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat (sous conditions) sont admissibles dans la zone.</p> <p>Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes, en autorisant l'extension des bâtiments déjà construits.</p>
<p>Article 5</p>	<p>Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>L'implantation en retrait de l'alignement pourra être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées. 	<p>Préserver le front urbain le long des rues du centre historique en imposant l'alignement des constructions existantes ou à créer.</p> <p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<p><i>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</i></p> <p><i>Toute construction doit être implantée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>soit sur au moins une des limites séparatives ;</i> - <i>soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.</i> 	<p>Imposer un retrait minimal entre les constructions.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2) ;</i> - <i>la hauteur des constructions avoisinantes.</i> 	<p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien.</p>
Article 10	<p><i>Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.</i></p> <p><i>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</i></p> <p><i>En bordure de la voie de desserte, de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>d'un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;</i> - <i>d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un treillis grillagé ou grille, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales.</i> 	<p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'assurer un traitement des limites cohérentes avec les tissus existants.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture en accompagnement des murs bahut surmonté de treillis ou grille, afin de favoriser la végétalisation des espaces libres.</p>



C. LE SECTEUR UB

Opportunité du classement en secteur UB

Le secteur UB recouvre les extensions urbaines récentes du centre-bourg développées le long des voies de communications et en continuité des tissus anciens. Ces tissus pavillonnaires, aux faibles densités, se présentent sur un ou deux niveaux et disposent d'une esthétique peu harmonieuse avec les espaces environnants (couleurs et matériaux variés, espaces cloisonnés de haies, murets et grillages, etc.). Ainsi, les modes d'implantation des constructions ainsi que leur volumétrie et forme architecturale contrastent avec les bâtisses traditionnelles du centre ancien, justifiant ainsi une délimitation spécifique.

Le secteur UB intègre également quelques parcelles desservies par des équipements existants ou en cours de réalisation, dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des constructions à implanter. L'octroi de droits à construire sur ces parcelles, déjà prévu dans le document d'urbanisme en vigueur (en particulier zone IINA), permet à la commune de répondre au besoin identifié en matière de production de logements, dans la mesure où ces parcelles sont non bâties et situées en continuité directe des espaces déjà urbanisés.

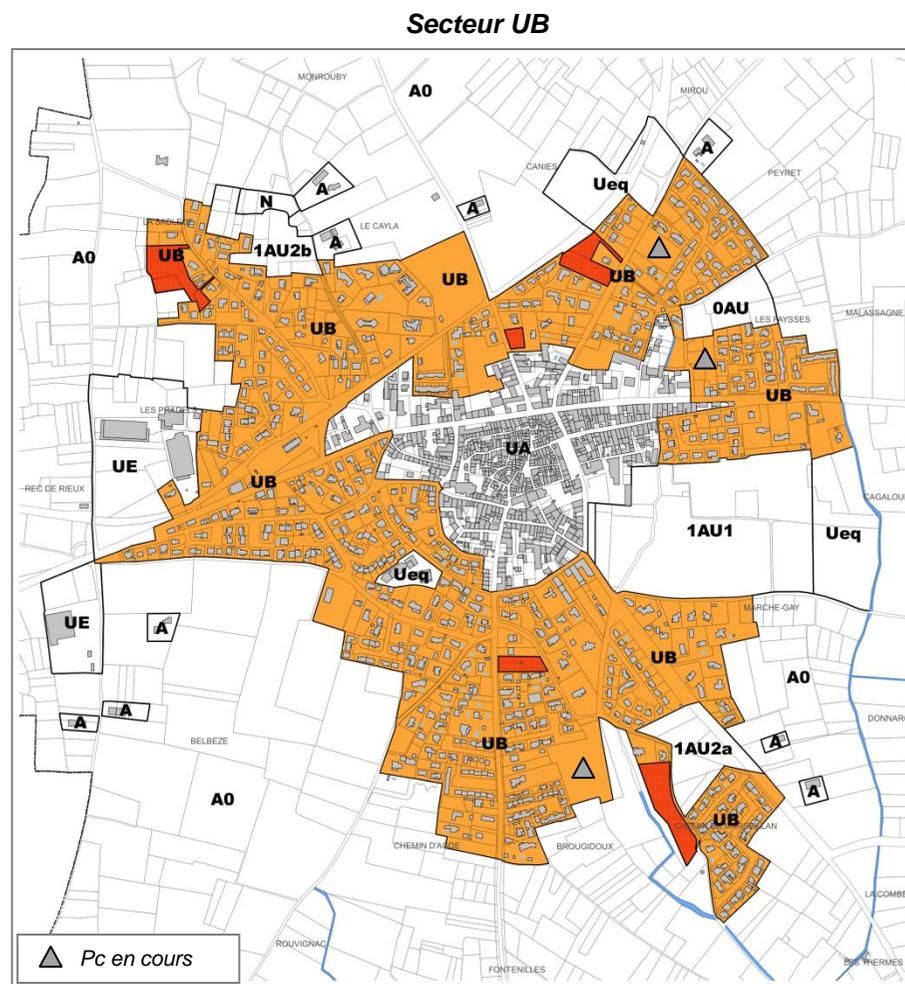
En vue de traduire la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, le secteur UB aura vocation à permettre la densification des tissus urbains existants par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitations, commerciales et artisanales.

Délimitation du secteur UB

Le secteur UB recouvre l'ensemble des tissus pavillonnaires établis en continuité de la zone UA, ainsi que les activités commerciales et artisanales existantes qui y sont implantées. La limite extérieure correspond à celle des secteurs déjà urbanisés de la commune et accueillant principalement de l'habitat. En règle générale, le contour s'appuie donc sur les limites parcellaires des parcelles bâties. Les parcelles potentiellement constructibles représentent un potentiel d'environ 2,1 hectares délimité en rouge sur l'extrait de zonage ci-contre.

Superficie du secteur UB

Total secteur UB : 68,1 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Extensions urbaines récentes	68,1	2,1 ha <i>(en renouvellement urbain)</i>	UB INA3 IINA 1, 2, 3, 4,5 et 6	Habitat peu dense constitué de constructions pavillonnaires Activités commerciales et artisanales existantes





Dispositions réglementaires spécifiques au secteur UB

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 1 Article 2</p>	<p>En sus de celles réglementées en zone urbaine, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations et travaux divers suivants : <ul style="list-style-type: none"> o les parcs d'attractions, o les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée, - les terrains de camping ou de caravanning. <p><i>Dans les zones rouge de danger (RN) et en zone de précaution (RP et ZP1) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU.</i></p> <p>Sont admis uniquement en secteur UB sous-conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage artisanal ne doivent pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat la surface de plancher ne doit pas excéder 200 m². - les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site. 	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Les habitations, commerces, bureaux, hébergements hôteliers, équipements publics et artisanats (sous conditions) sont admissibles dans la zone.</p> <p>Permettre l'évolution des bâtiments à usage artisanale et des exploitations agricoles existantes, en autorisant l'extension des bâtiments déjà construits.</p>
<p>Article 5</p>	<p><i>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.</i></p> <p><i>Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées. 	<p>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des typologies d'habitat très diverses.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<p><i>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</i></p> <p><i>Toute construction doit être implantée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>soit sur au moins une des limites séparatives ;</i> - <i>soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</i> 	<p>Imposer un retrait minimal entre les constructions.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).</i></p>	<p>Maitriser les hauteurs possibles dans le cas d'opérations de densification des tissus urbanisés.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées au sein des extensions urbaines.</p>
Article 10	<p><i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures est de maximum 2 mètre.</i></p> <p><i>En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>d'un mur maçonné,</i> - <i>d'un mur bahut surmonté d'un grillage</i> - <i>d'une haie végétale d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage.</i> <p><i>Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).</i></p>	<p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Limiter, d'une manière générale, la hauteur maximale des à 2 mètres, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p>



D. LE SECTEUR Ueq

Opportunité du classement en secteur Ueq

Le secteur Ueq correspond aux secteurs accueillant des équipements scolaires, de gestion des eaux pluviales et des activités sportives et de loisirs. Plusieurs sites sont identifiés dont l'école, un bassin de rétention, le city stade, la déchetterie ou encore le Skate parc. La collectivité souhaite conforter la vocation de ces sites, en cohérence avec l'occupation du sol observée à l'heure actuelle.

Afin de répondre au besoin futur en matière d'équipements, la commune souhaite par ailleurs permettre la réalisation de nouveaux équipements sportifs et de loisirs. La réalisation de ces équipements s'inscrit dans un programme d'aménagement multifonctionnel à Marche Gay, rapprochant habitat / commerce/ équipement.



L'école



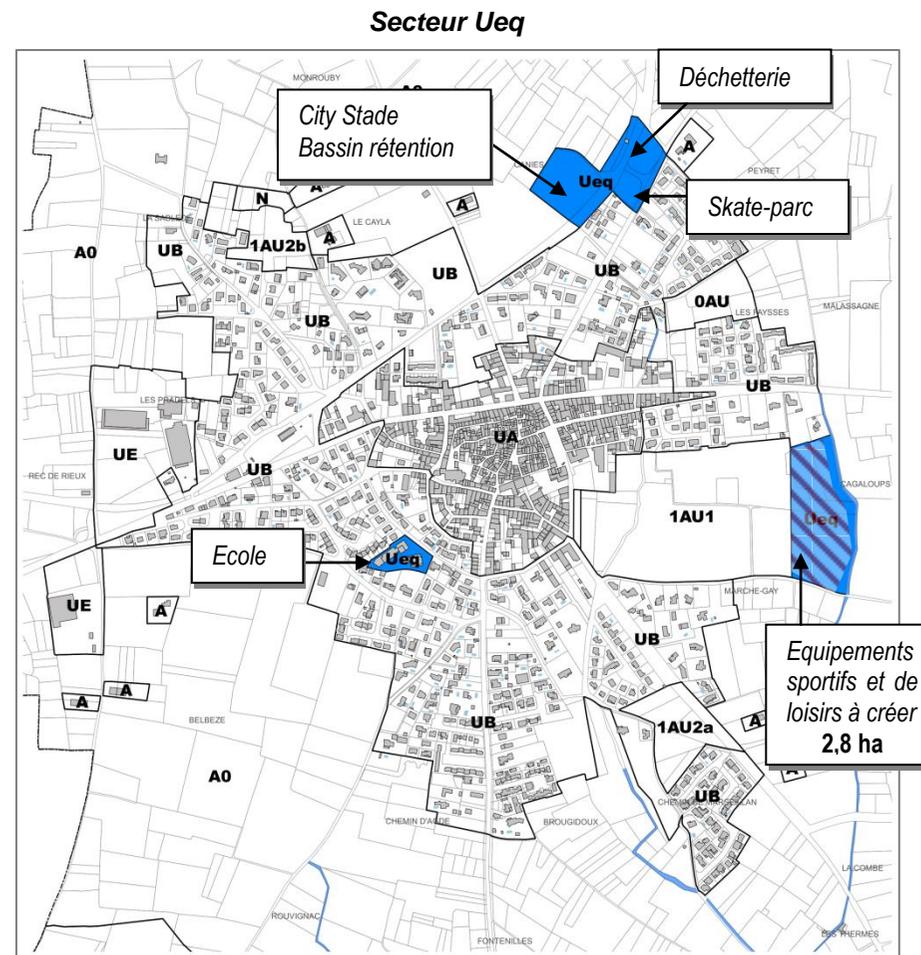
Le Skate-parc

Délimitation du secteur Ueq

Le secteur Ueq de l'école intègre les parcelles utilisées actuellement par cet équipement. Au niveau du bassin de rétention, du Skate Parc, de la déchetterie et du city stade, l'emprise a été dessinée de manière à intégrer l'ensemble des parcelles concernées par ces usages. Une troisième zone Ueq est dessinée à Marche Gay, afin de permettre la réalisation d'une salle des fêtes, terrains de foot et de tennis, à destination des riverains et futurs habitants de la zone. Seul l'aménagement des nouveaux équipements à Marche Gay sera générateur de consommation d'espaces agricoles supplémentaires d'un peu moins de 3 ha, les autres enveloppes correspondant globalement à l'emprise des équipements existants.

Superficie du secteur Ueq

Total secteur Ueq : 5,7	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Ecole	0,5	-	IINA3	Equipements existants
Bassin rétention / déchetterie / Skate-parc	2,4	-	UD	Equipements existants
Marche Gay	2,8	2,8	NC	Terres labourées





Dispositions réglementaires spécifiques au secteur Ueq

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 1 Article 2</p>	<p>En sus de celles réglementées en zone urbaine, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2, - les dépôts de véhicules. <p>Sont admis uniquement en secteur UB sous-conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ; - les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'équipements publics pouvant être sources de nuisance.</p>
<p>Article 5</p>	<p>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées. 	<p>Permettre une diversité de modes d'implantation.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Article 6</p>	<p>Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.</p>	<p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 9	La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère ou la hauteur des constructions avoisinantes.	Adapter les hauteurs maximales autorisées aux besoins générés par l'accueil d'infrastructures sportives.
Article 10	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures est de maximum 2 mètre. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur maçonné, - d'un mur bahut surmonté d'un grillage - d'une haie végétale d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage. <p>Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).</p>	<p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Limiter, d'une manière générale, la hauteur maximale des à 2 mètres, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p>



E. LA ZONE Ut

Opportunité du classement en Ut

Le site classé en zone Ut correspond au camping et au Parc de résidentiel de loisir de la Grenatière dont l'aménagement vient d'être achevé. En effet, la commune bénéficie d'un positionnement favorable (proximité de l'Etang de Thau, du littoral méditerranéen, arrière-pays languedocien) et d'un patrimoine viticole source d'attractivité générant des besoins, aujourd'hui en partie satisfait par cet offre.

A cet égard, le règlement particulier dont bénéficie ce secteur vise à promouvoir les activités existantes et récemment aménagées. A noter que ce secteur de plus de 8 hectares est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune de Marseillan, permettant ainsi une collecte satisfaisant des effluents touristiques générés sur site.



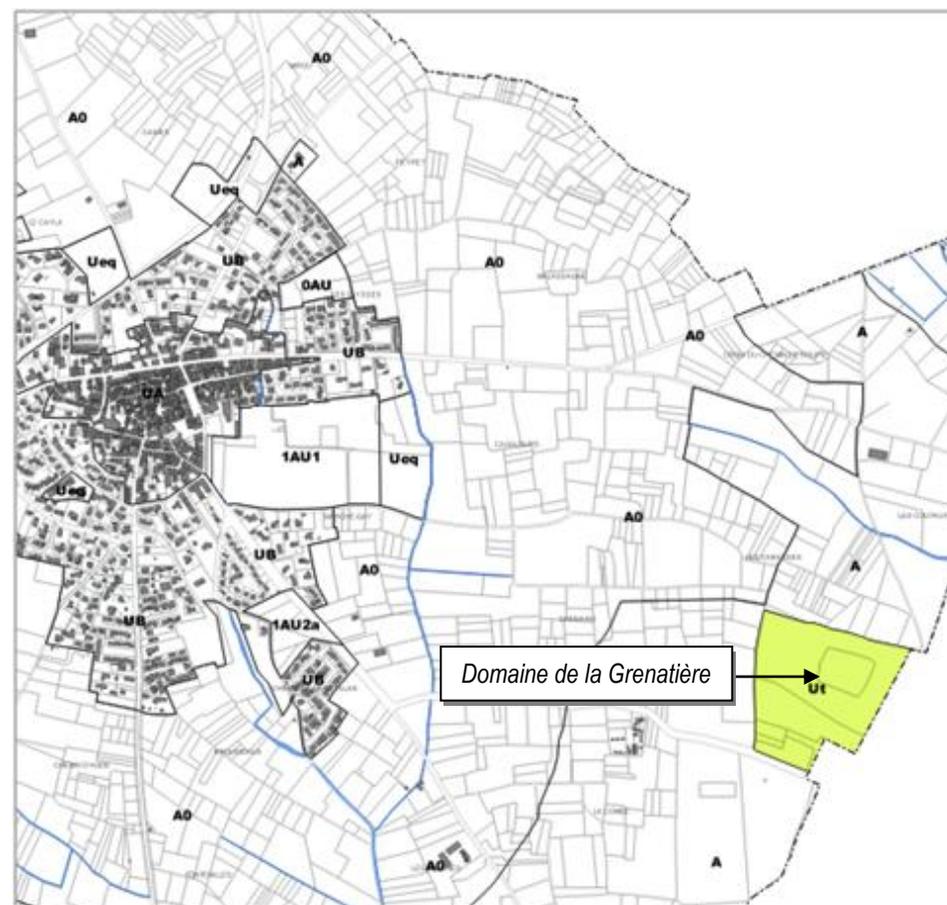
Délimitation de la zone Ut

La zone Ut intègre l'intégralité des parcelles et emprises nécessaires aux activités d'hébergement touristique sur la zone.

Surfaces classées en zone Ut

Total zone Ut : 8,86 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Hébergement en plein air (PRL)	8,8	-	NC	Activité existante + extension

Zone Ut





Dispositions réglementaires de la zone Ut

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 1</p> <p>Article 2</p>	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ut 2 sont interdites.</p> <p>Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.</p> <p>Sont admis uniquement en secteur UB sous-conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - les constructions et installations destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, à condition de correspondre à des habitations légères de loisirs, à des résidences mobiles de loisirs ou à des caravanes, telles que définies par le code de l'urbanisme. <p>Cette condition ne s'applique pas dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> o des constructions indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; o des installations nécessaires à l'accueil, à l'animation et au fonctionnement des établissements touristiques ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone. - les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. 	<p>Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau.</p> <p>Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité.</p> <p>Admettre l'ensemble des constructions nécessaires au fonctionnement du site, afin de permettre l'évolution de l'existant ainsi que l'implantation future de nouveaux équipements publics.</p> <p>Souligner l'interdiction des habitations nouvelles sauf exception dans la zone, afin mettre en évidence le fait que ce site ne constitue en aucun cas un espace d'accueil de nouveaux logements, contrairement aux zones UA, UB et 1AU et 2AU.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p>
<p>Article 3</p>	<p>Accès</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance de la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de circulation et de la sécurité publique.</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse afin de permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.</p>