



| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|-----------|--|--|
| Article 3 | <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>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> |
| Article 4 | <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 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. 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>Assainissement des eaux pluviales</p> <p><i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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</p> <p><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</p> <p><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>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</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> <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 | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|------------|--|---|
| Article 5 | <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées</p> <p>Des implantations peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue. - pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. | Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| Article 6 | <p>Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ; - pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. | <p>Imposer un retrait minimal entre les constructions, afin de prendre en compte la sensibilité paysagère du site et la présence végétale dans les marges de retrait.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
| Articles 7 | Non réglementé | Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| Article 8 | L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière. | Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres et de permettre une prise en charge des stationnements visiteurs sur le terrain d'assiette du projet. |
| Article 9 | <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> | <p>Limiter les hauteurs maximales afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ne relevant pas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
| Article 10 | De manière générale, par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage agricole. Les aménagements et projets d'accueil touristiques doivent s'intégrer aux paysages et à leur environnement. | Eviter toute atteinte aux paysages remarquables du site, en prévoyant l'intégration des constructions à la topographie et à la végétation très présente sur le site. |



| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|------------|---|---|
| Article 10 | <p><i>Pour cela, il convient en particulier de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>limiter l'éventuel impact visuel des hébergements et des constructions et installations « associées » (sanitaires, accueil, services...),</i> - <i>prévoir une adaptation satisfaisante des projets à la topographie des lieux,</i> - <i>optimiser l'homogénéité des installations et des hébergements.</i> <p>Ordures ménagères</p> <p><i>Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.</i></p> | <p>Eviter toute atteinte aux paysages remarquables du site, en prévoyant l'intégration des constructions à la topographie et à la végétation très présente sur le site.</p> <p>Anticiper les besoins induits par le stockage des déchets induits par les logements susceptibles d'être autorisés, en respectant les recommandations du service d'enlèvement des ordures ménagères.</p> |
| Article 11 | <p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.</i></p> | <p>Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées avec une rédaction souple.</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 aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.</i></p> <p><i>Les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés au de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 g du code de l'urbanisme.</i></p> | <p>Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et les espaces boisés classés identifiés au sein des espaces agricoles.</p> <p>Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère.</p> <p>Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</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 matière de réglementation.</p> |
| Article 14 | <p><i>Non réglementé</i></p> | <p>Prendre en compte l'absence de desserte des espaces naturels par la fibre optique.</p> |



F. LA ZONE UE

Opportunité du classement en zone UE

La zone UE correspond aux sites d'activités économiques aménagés dans le prolongement de secteurs déjà urbanisés. Deux secteurs d'activités économiques sont ainsi repérés sur le territoire communal. Il s'agit de la cave coopérative Les Costières et d'une grande surface alimentaire implantées en entrée Ouest du village, leur conférant ainsi un positionnement stratégique.

L'objectif d'un classement au sein d'une zone dédiée à l'activité économique vise à maintenir l'interdiction des habitations dans ces zones, sauf en cas de nécessité (gardiennage, par exemple), en raison des nuisances générées par les activités susceptibles d'y être implantées. Cette interdiction de l'habitat n'exclut pas la mixité des fonctions, dans la mesure où les dispositions envisagées dans cette zone visent à permettre une diversité des destinations admises : bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt et équipements d'intérêt collectif. Le classement en zone UE vise également à imposer des règles, en matière de desserte par exemple, adaptées notamment aux besoins et au fonctionnement des activités industrielles.

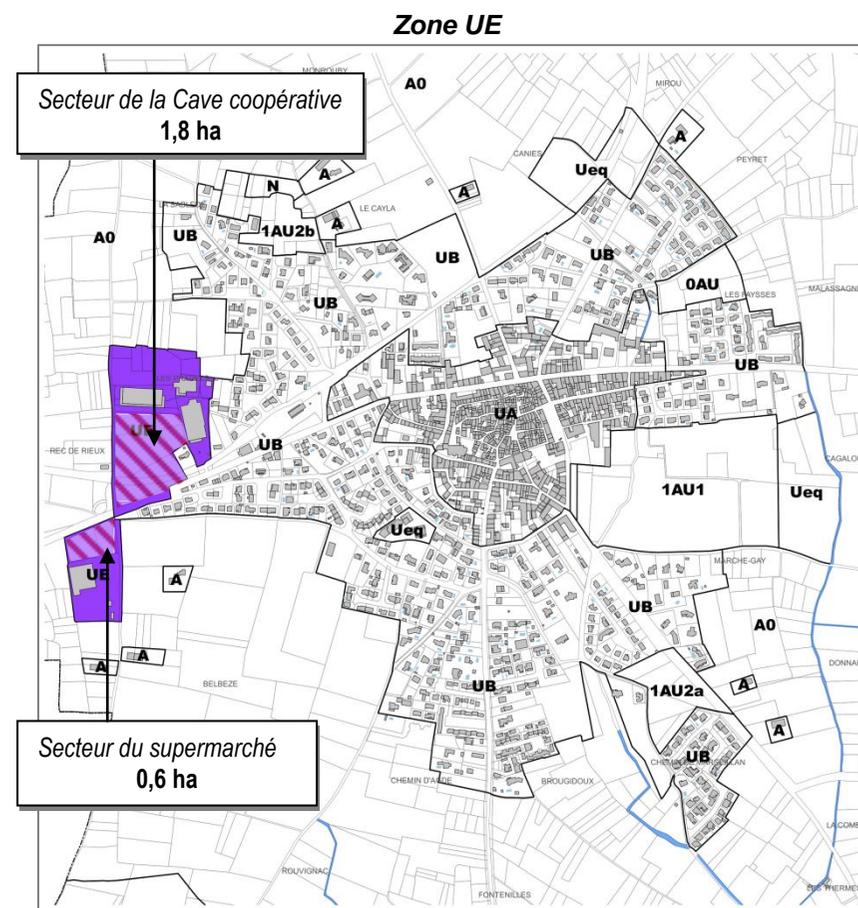
Le classement en zone UE repose sur l'identification des secteurs déjà urbanisés, dans la mesure où plusieurs des parcelles non bâties présentes dans la zone font déjà l'objet d'un usage (stationnement permettant l'accueil du public, stockage, etc.). Un nombre réduit de parcelles non bâties a été intégré dans la zone UE, afin de permettre l'implantation de nouvelles activités, dont la réalisation d'un point de vente de produits locaux et du territoire, mais également l'extension future de celles existantes.

Délimitation de la zone UE

Le périmètre des deux secteurs permet d'intégrer les bâtiments destinés à des activités économiques. En règle générale, le contour s'appuie sur les limites parcellaires des parcelles bâties. Les parcelles potentiellement constructibles représentent un potentiel d'environ 2,4 hectares délimité en rouge sur les photos aériennes ci-après.

Superficie de la zone UE

| Total zone UE : 6,3 ha | Surface (ha) | Potentiel constructible (ha) | Classement dans le POS | Occupation du sol |
|------------------------|--------------|---|------------------------|--|
| Cave coopérative | 4,9 | 1,8 | UE et IVNA | Activités industrielles et artisanales Terres labourées et prairies en friche |
| Supermarché | 1,4 | 0,6 (dont 0,2 en renouvellement urbain) | IVNAC | Activités commerciales Prairies / Friches / Délaissés |





Dispositions règlementaires de la zone UE

| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|-----------------------------------|---|---|
| <p>Article 1</p> <p>Article 2</p> | <p>Sont interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'hébergement hôtelier, - les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière - les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE2, - les terrains de camping ou de caravanning, - les parcs d'attraction. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nouvelles dès lors qu'elles nécessaires aux activités de la cave coopérative ou aux commerces et à la vente de produits issus de l'agriculture locale; - 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...) 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 ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site. - les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant. | <p>Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique, en n'excluant que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux hébergements hôteliers et les habitations (sauf cas particulier), afin de favoriser le développement de l'activité dans ces secteurs.</p> <p>Encadrer l'extension des habitations existantes dans la zone, de manière à éviter d'augmenter de manière trop importante l'exposition des personnes aux nuisances liées au fonctionnement des différents sites d'activités.</p> |
| <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>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> |



| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|-----------|---|--|
| Article 3 | <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>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> |
| Article 4 | <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. 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>Assainissement des eaux pluviales</p> <p><i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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</p> <p><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</p> <p><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>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</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> <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 | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|------------|---|--|
| Article 5 | <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 des 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 des voies ou emprises publiques ou privées. | <p>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des activités économiques aux modes d'implantation divers et faciliter la densification des zones d'activités économiques, par la diversité des possibilités accordées.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> |
| Article 6 | <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'elles ne diminuent pas le retrait existant.</p> | <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> |
| Articles 7 | Non réglementé | Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| Article 8 | L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. | Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres et de permettre une prise en charge des stationnements visiteurs sur le terrain d'assiette du projet. |
| Article 9 | <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. La hauteur des constructions destinées à la cave coopérative n'est pas réglementée.</p> | <p>Fixer une hauteur maximale en cohérence avec celle relevée à l'heure actuelle dans sites d'activités, afin de permettre l'évolution des constructions dans le respect de la volumétrie initiale.</p> <p>Faciliter le développement des activités de la cave coopérative, activité identitaire et dynamique à forte valeur ajoutée.</p> |
| Article 10 | <p>Parements extérieurs</p> <p>L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les bardages seront de préférence d'aspect bois.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.</p> | <p>Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune.</p> <p>Favoriser le développement des énergies renouvelables au sein des tissus existants, en valorisation le déploiement des énergies solaires sur les toitures industrielles.</p> <p>Inciter à la mise en place de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales in situ.</p> |



| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|------------|--|---|
| Article 10 | <p>Clôtures</p> <p><i>Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vive composée d'essence locale. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles</i></p> | <p>Limiter à 1,20 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, 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> |
| Article 11 | <p><u>Nombre d'emplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement dont une au moins sur partie privative hors clôture. - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 0,5 place de stationnement par logement. - pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. - pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement par 40 % de surface de vente. - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. - pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. <p><u>Stationnement des vélos</u></p> <p><i>Toute personne qui construit 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> | <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. 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>Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</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 afin de maintenir la biodiversité locale.</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 matière de réglementation.</p> |
| Article 14 | <p><i>Non réglementé</i></p> | <p>Prendre en compte l'absence de desserte des espaces naturels par la fibre optique.</p> |



3.1.2.2. Les zones à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être classés en zone à urbaniser, dite zone AU, les **secteurs à caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- lorsque les voies publiques 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, **les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**. 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 règlement.
- lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.** »

LES ZONES 1AU

Opportunité du classement en zone 1AU

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD, à savoir tendre vers un développement urbain concentrique du village, tout en s'appuyant sur l'aménagement de secteurs stratégiques tels les secteurs de Marche-Gay à moindre mesure des secteurs de Brougidou et de La Sablède.

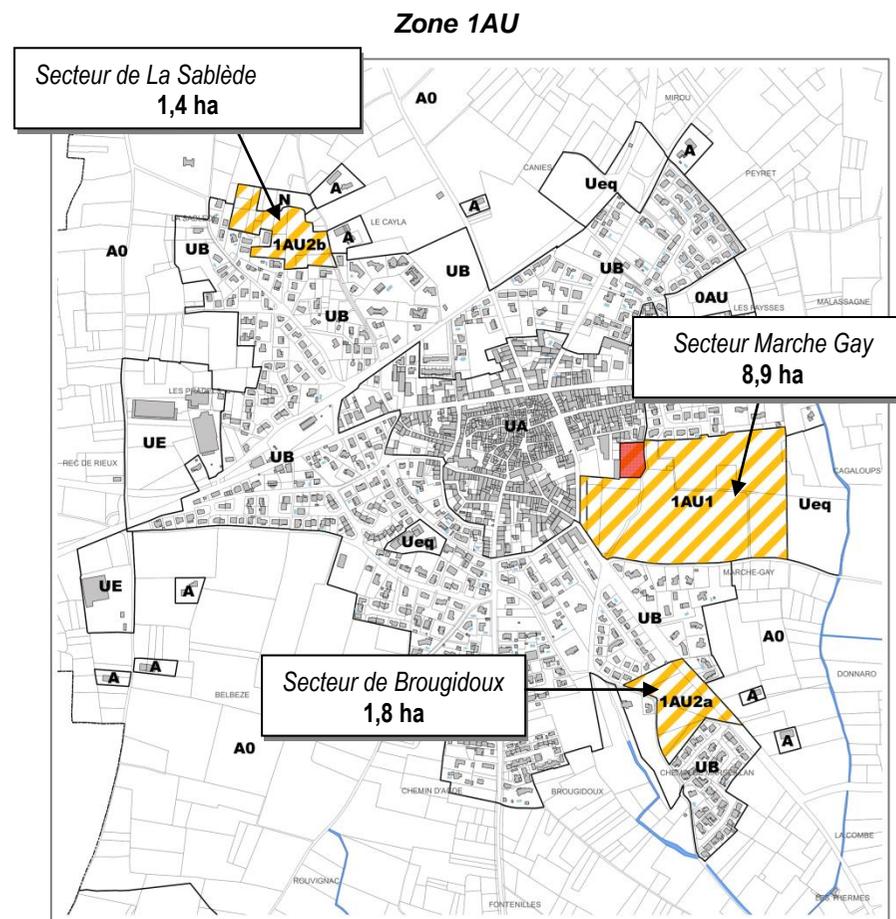
Les **voies publiques** et/ou les **réseaux** d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des **différents sites à urbaniser sont d'une capacité suffisante** pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter. Ainsi, les secteurs de Marche Gay, de Brougidou et de La Sablède font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin d'encadrer leur développement.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Brougidou et de La Sablède est conditionnée à la réalisation d'au moins 25% du programme prévu à Marche-Gay. En effet, par sa proximité au centre, l'urbanisation du secteur de Marche-Gay est apparue prioritaire, d'autant plus que le foncier nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement vient d'être acquis par l'Etablissement Public Foncier Intercommunale.

Délimitation de la zone 1AU

Le dessin du secteur 1AU₁ de **Marche-gay** s'appuie à l'Ouest sur les limites du secteur UA, puis au Nord et au Sud sur les limites du secteur UB. De part sa configuration, elle se présente comme une véritable jonction entre les quartiers Nord-est et les zones d'habitat du Sud L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité des espaces déjà urbanisés de la commune. Au l'Est, la limite s'appuie sur la zone Ueq, visant l'accueil de nouveaux équipements. Ce choix vise à marquer une limite franche à l'urbanisation à l'Ouest du bourg, dans une logique de rééquilibrage des tissus à terme.

A noter qu'une parcelle densifiable faisant partie des espaces d'une superficie d'environ 3000 m² a été intégrée à la zone à urbaniser. Cette dernière participera à la réalisation du programme d'aménagement de la zone de Marche-Gay, justifiant ainsi son classement.





Au niveau du **chemin de Brougidou** (secteur 1AU_{2a}), la commune a choisi d'achever l'urbanisation du quartier, en permettant le **comblement des espaces interstitiels**, aujourd'hui au contact du quartier résidentiel récemment créé. La limite de la zone repose en ce sens sur la limite de la zone UB et ne vas pas au-delà de l'avenue de Marseillan.

L'urbanisation du secteur 1AU_{2b} de **La Sablède** vise également le comblement d'espaces interstitiels au Nord du territoire, comblement initialement prévu dans le cadre du précédent document d'urbanisme. Le dessin de la zone s'appuie sur les limites du secteur UB, en continuité des tissus bâtis.

Superficie de la zone 1AU

| Total zone 1AU : 12,4 ha | Surface (ha) | Potentiel constructible (ha) | Classement dans le POS | Occupation du sol |
|--------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Marche Gay | 8,9 | 0,3 (en renouvellement urbain) | INA1, UD et NC | Terres labourées et jardins |
| Brougidou | 1,8 | - | INA4 et INA5 | Vignes et prairies en friche |
| La Sablède | 1,7 | - | INA2 et NC | Prairies en friche |

Dispositions réglementaires de la zone 1AU

| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|------------------------|---|---|
| Article 1 Article 2 | <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 1AU, - les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU2, - les constructions à usage agricole et forestier, - les constructions à usage industriel. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous-condition que l'opération de logements comportent au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme ; - l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ; - la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante régulièrement édifiées, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ; - les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ; - 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. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont admissibles dans la zone.</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>Imposer la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et obliger au respect des schémas d'aménagement produits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de garantir un aménagement cohérent de la zone 1AU.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> |



| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|-----------|---|--|
| Article 3 | <p>Accès</p> <p><i>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou 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 et à 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 la 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. 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><i>Pour favoriser les continuités écologiques (pour réguler les eaux de ruissellement), les profils des voies doivent intégrer des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluie. Les systèmes à ciel ouvert intégrés dans la composition paysagère des voiries sont à privilégier.</i></p> <p><i>L'emprise des nouvelles voies de desserte ne pourra être inférieure à 8 mètres.</i></p> | <p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds.</p> <p>Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie.</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 souillées, dans le respect des objectifs du SAGE.</p> |
| Article 4 | <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>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. 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>Eaux pluviales</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><i>Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.</i></p> <p>Défense incendie</p> <p><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>Réseaux électriques et téléphoniques</p> <p><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>Ordures ménagères</p> <p><i>Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée de chaque opération et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain. Les ensembles d'habitations doivent être dotés de plateformes de stockage de conteneur, situées sur le domaine privé, en limite de voie publique et de manière à permettre un accès aisé dans le cadre de la collecte.</i></p> <p>Ruisseaux et fossés</p> <p><i>Les ruisseaux et fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront ni couverts, ni déviés excepté en cas d'impératifs techniques (passage de voies, de cheminements,...).</i></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.</p> <p>Dans le cas d'opération d'ensemble, favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE.</p> <p>Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie.</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs, en préservant les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Anticiper les besoins induits par le stockage des déchets à l'intérieur du domaine privé.</p> <p>Garantir une accessibilité des lieux de stockage des déchets depuis le domaine public, tout en favorisant leur intégration paysagère.</p> <p>Eviter dès que possible, une atteinte aux caractéristiques physiques des cours d'eau et fossés, dans le respect des objectifs du SAGE.</p> |
| Article 5 | <p><i>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.</i></p> <p><i>Les constructions principales doivent être implantées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées. <p><i>De préférence, les façades principales des futures constructions devront être orientées au Sud / Sud Est.</i></p> | <p>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère futur de la zone, rassemblant des typologies d'habitat diverses.</p> <p>Optimiser la consommation d'espaces, en évitant l'implantation de constructions trop à l'écart des voies de desserte.</p> <p>Encadrer l'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques, afin de garantir une cohérence d'ensemble.</p> |



| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|------------|--|--|
| Article 6 | <p>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</p> <p>Toute construction doit être implantée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative, - en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. | <p>Admettre une diversité des modes d'implantation, afin notamment de garder des espaces de respiration dans le tissu urbanisé.</p> <p>Respecter les règles minimales édictées dans le règlement national d'urbanisme en cas d'implantation en retrait.</p> |
| Article 7 | Non réglementé | Favoriser la densification des parcelles déjà bâties. |
| Article 8 | <p>Dans les zones 1AU2a de Brougidoux et 1AU2b de La Sablède et l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> | Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres. |
| Article 9 | <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 m à l'égout de toiture ou l'acrotère, au sein des zones 1AU₁ de Marche Gay, - 6 m à l'égout de toiture ou l'acrotère, au sein des zones de 1AU_{2a} de Brougidoux et 1AU_{2b} de La Sablède | Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante, n'excédant pas selon les cas le R+1 ou R+2. |
| Article 10 | <p>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.</p> <p>Architecture</p> <p>L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier. De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes. 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. La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, - soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie, sans dépasser la hauteur totale d'1,6 mètre. | <p>Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages urbains de la commune.</p> <p>Favoriser la réalisation d'un quartier durable, en permettant l'usage de procédés constructifs innovants en matière de performance énergétique notamment.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux.</p> <p>Limiter à 1,60 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p> |



| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|-------------------|---|---|
| <p>Article 11</p> | <p>Stationnement véhicules</p> <p><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"> - les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 sur partie privative hors clôture. - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement. - les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. - les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 40 % de surface de vente. - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. <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>Stationnement des vélos</p> <p><i>Toute personne qui construit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. | <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> <p>Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement pour les commerces, bureaux, hôtels et restaurants.</p> <p>Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et bâtiments à usage tertiaire.</p> |
| <p>Article 12</p> | <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 mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées. 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>Les haies devront être composées d'essences locales. 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 10% de celle du terrain aménagé.</i></p> | <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère.</p> <p>Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</p> |
| <p>Article 13</p> | <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 matière de réglementation.</p> |
| <p>Article 14</p> | <p><i>Non réglementé</i></p> | <p>Prendre en compte l'absence de desserte par le réseau fibre optique.</p> |



A. LES ZONES 0AU

Opportunité du classement en zone 0AU

Le secteur de Mas Peyret présente un positionnement favorable, à proximité du centre-bourg. Malgré son positionnement privilégié, le choix de ne pas classer ce secteur en zone 1AU, d'ores et déjà dédié à l'accueil de nouvelles habitations au POS, tient à la prise en compte de plusieurs facteurs.

D'une part la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement ou de construction sur le secteur est compromise à moyen terme sur ce secteur, avec un phénomène de rétention foncière avéré. En ne permettant pas de produire les logements induits par les perspectives démographiques attendues, le classement de ces parcelles aboutirait à contrevenir aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, en ce que la commune ne prévoirait pas des « capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat ».

L'opportunité de classer ces parcelles en zone 1AU, fait partie des options qui ont été envisagées par la collectivité. Néanmoins, compte tenu des possibilités existantes en densification et en extension de l'urbanisation, il s'avère que l'intégration de l'ensemble de ces parcelles en zone à urbaniser, conduirait à autoriser une consommation d'espaces naturels et agricoles légèrement supérieure aux objectifs chiffrés fixés dans le PADD, dans des délais trop court pour être supportée par la commune.

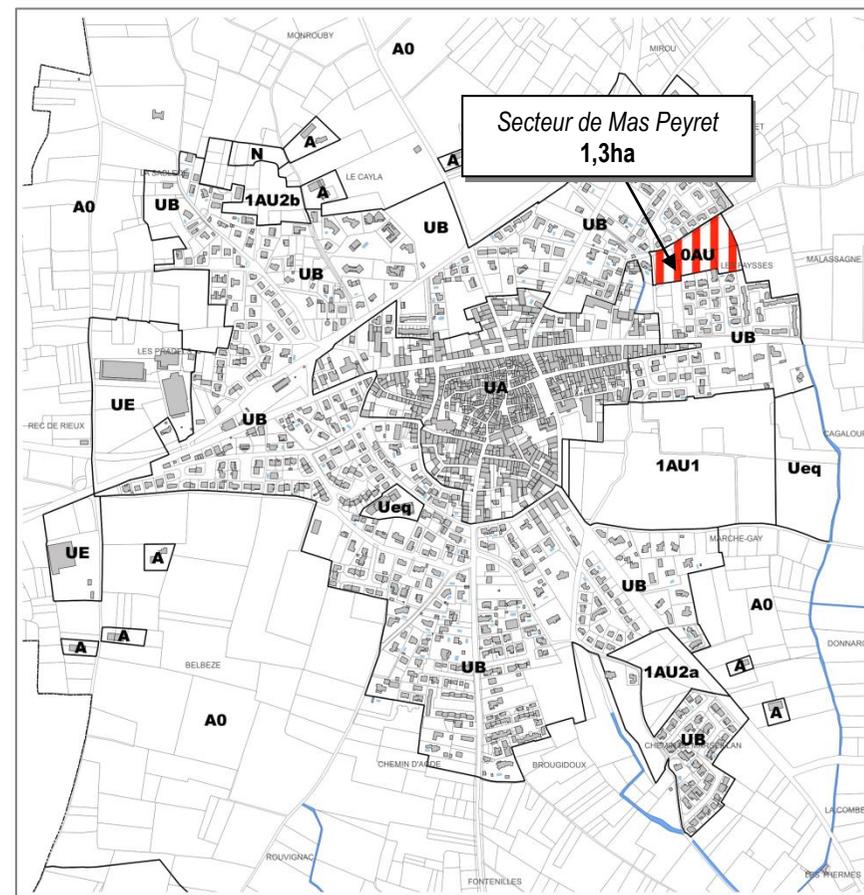
Afin de respecter les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, la commune a choisi de différer l'urbanisation de cette zone. Une modification ultérieure du document d'urbanisme pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains.

Délimitation de la zone 0AU

Le dessin de la zone 0AU de Mas Peyret s'appuie essentiellement sur les limites du secteur UB. Par sa configuration, elle forme un interstice entre les quartiers Nord. L'urbanisation prévue à long terme, vise ainsi à « tendre vers un développement urbain concentrique du village », une orientation fondatrice du projet communal inscrite au PADD.

Superficie de la zone 0AU

Zone 0AU



| Total zone 0AU : 1,3 ha | Surface (ha) | Classement dans le POS | Occupation du sol |
|--------------------------------------|--------------|------------------------|-------------------|
| Secteur soumis à modification du PLU | 1,3 | NC | Vignes |

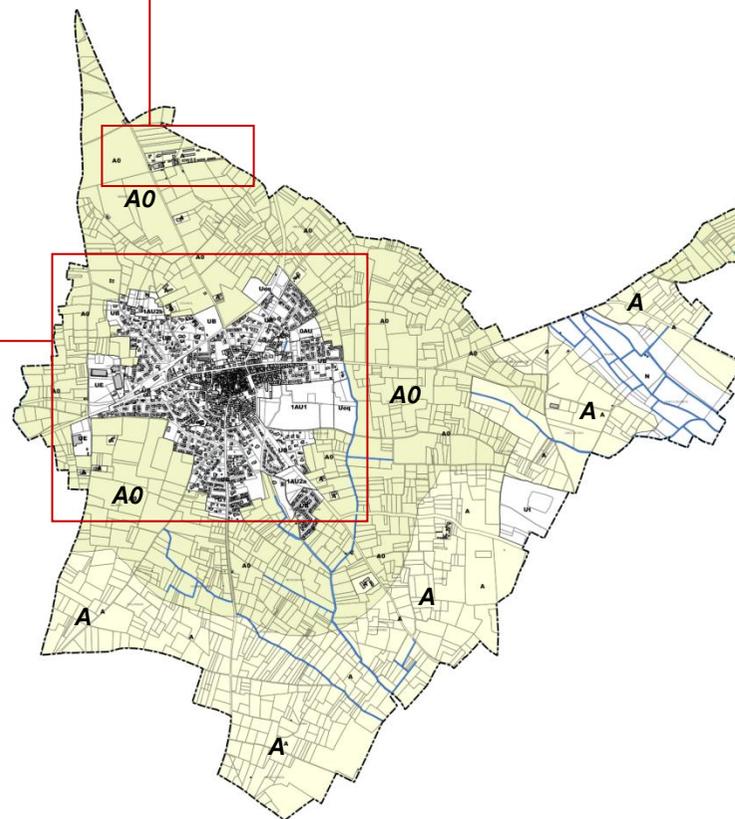
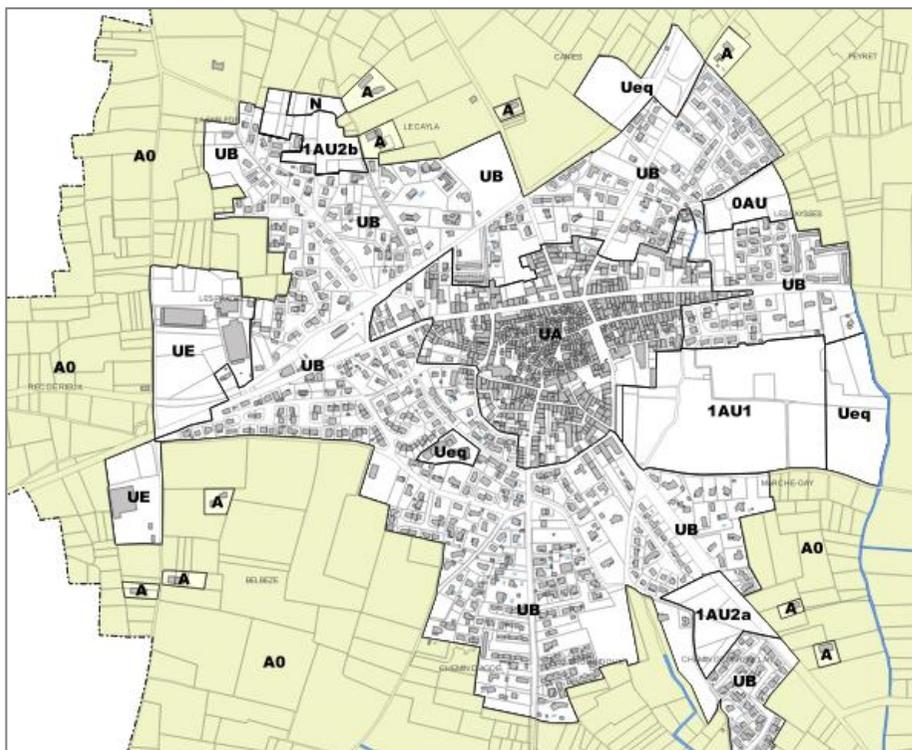
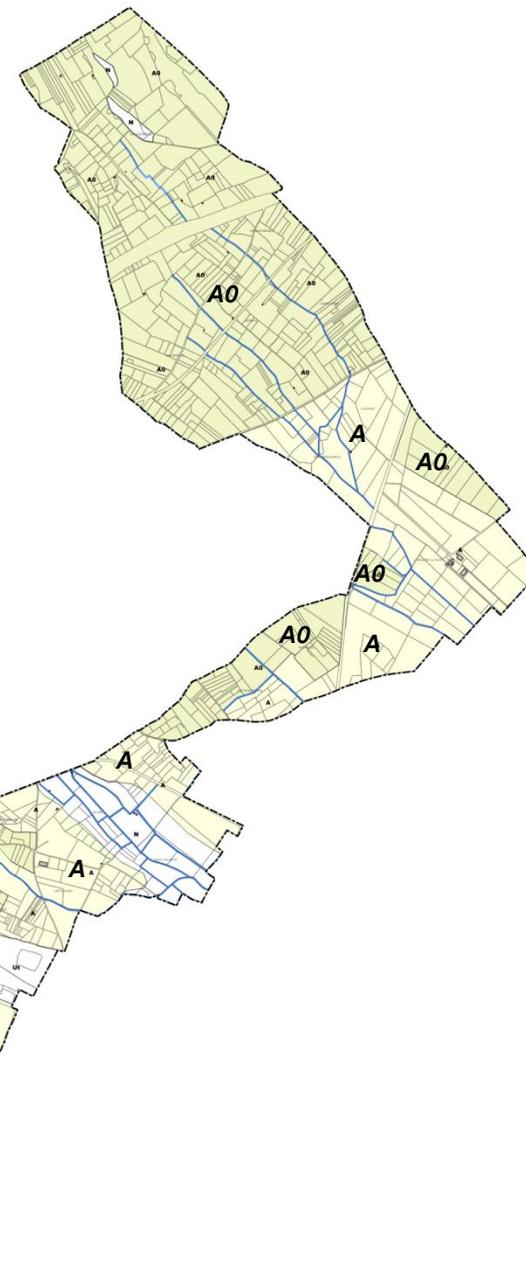
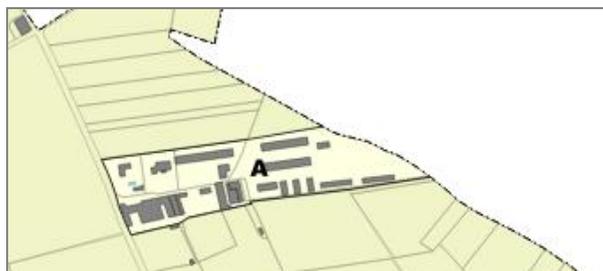


Dispositions réglementaires de la zone 0AU

| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|------------|---|---|
| Article 1 | Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AU2. | Permettre la réalisation des installations et équipements techniques liées aux réseaux publics, dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation. |
| Article 2 | Sont autorisés sous condition, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone. | Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif. |
| Article 3 | <i>Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</i> | Garantir un accès aux installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| Article 4 | <i>Non réglementé.</i> | Les modalités de raccordements aux divers réseaux publics seront réglementées ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU |
| Article 5 | <i>Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement.</i> | Encadrer l'implantation des installations et équipements techniques liées aux réseaux publics ou aux établissements d'intérêt collectif. |
| Article 6 | <i>Non réglementé</i> | Préciser les règles d'implantation sur la base d'un projet d'aménagement suffisamment précis. |
| Article 7 | | Les modalités d'implantation des constructions seront réglementées ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU. |
| Article 8 | | |
| Article 10 | <i>L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.</i> | Garantir l'intégration de tous les équipements techniques et installations susceptibles d'être réalisés |
| Article 11 | <i>Non réglementé</i> | Préciser les obligations en matière de stationnements, de traitement paysager des espaces extérieurs ou de performances énergétiques, sur la base d'un projet d'aménagement suffisamment précis, permettant de qualifier davantage les besoins à venir. |
| Article 12 | | Les modalités d'implantation des constructions seront réglementées ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU. |
| Article 13 | | |
| Article 14 | | |



3.1.2.3. La zone agricole





L'article R.123-7 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être classés en zone agricole, dite zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

Opportunité du classement en zone agricole

La commune de Pomérols est particulièrement marquée par les activités viticoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports à une économie locale spécifique, vecteur de cadre de vie et structurantes du paysage locale, et qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres viticoles, notamment les terres de production du Picpoul de Pinet, de permettre le développement des domaines viticoles pomérolais et de conforter la cave coopérative Les Costières de Pomérols.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou constituées de friche. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres viticoles, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage de Pomérols et sa sensibilité en particulier aux abords du bourg. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme précité. A noter que dans la zone A fait l'objet d'un secteur A0, visant à adapter le niveau de protection à la qualité agronomique des terres mais également à leur valeur identitaire et patrimoniale, au travers de dispositions plus stricts, tout en veillant à permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées.

Il s'agit par ailleurs de préserver les perspectives paysagères offertes sur le bourg depuis les espaces agricoles, dans un périmètre de 500 mètres depuis la limite des espaces bâtis et secteurs à urbaniser. Dans ce secteur, l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ne sera pas admise. Toutefois, afin de ne pas constituer un frein au développement des activités présentes, l'extension des constructions et installations agricoles est autorisée, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant.

Par conséquent, de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. En vertu des dispositions énoncées à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cet optique, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sans création d'un deuxième logement, est également permis dans la limite de 30% de la surface de plancher. La réalisation d'annexes est aussi admise mais particulièrement encadrée. A noter que les quelques constructions isolés à usage d'habitation présentes aux abords du bourg ont fait l'objet d'un classement en zone A afin de permettre des évolutions mineures des constructions existantes.



Délimitation de la zone agricole et de son sous-secteur

La zone agricole comprend 3 entités spatialement distinctes devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables non intégrées aux AOP ou ne présentant pas de sensibilités paysagères majeures, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole.

Le secteur A0 recouvre l'intégralité de parcelles agricoles exploitées ou non, devant faire l'objet d'une protection, au titre d'un classement en AOP et de la présence d'un paysage ouvert identitaire. Ainsi, la zone A couvrent les espaces cultivées aux sensibilités agronomiques et paysagères moindre.

Superficie de la zone A et de son sous-secteur

| Total zone A : 953,4 ha | Surface (ha) | Classement dans le POS | Occupation du sol |
|---|--------------|------------------------|--|
| Espaces agricoles cultivés | 343,4 | NC | Terres cultivées, prairies en friche et habitats résiduels |
| Espaces agricoles classés en AOP et sensibles du point de vue paysager (A0) | 610 | NC | Terres cultivées ou non classés en AOP |

Dispositions réglementaire de la zone A et de son sous-secteur

| ARTICLE | DISPOSITIONS | OBJECTIFS – JUSTIFICATION |
|-----------|---|--|
| Article 1 | <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.</p> <p>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.</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 axes des écoulements de l'eau et la stabilité des berges.</p> | <p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.</p> <p>Maintenir la conformité des dispositions du document d'urbanisme avec celles du PPRI en vigueur.</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 2</p> | <p>Sont admises sous conditions :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur A0 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à destination agricole ou destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, - les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être nécessaire et liée aux activités agricoles dont la présence permanente et rapprocher de l'exploitant est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation ; - les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante ; - l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU sans création d'un deuxième logement ; - la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante régulièrement édifiée, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole et 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 exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone. <p><u>Uniquement dans le secteur A0 :</u></p> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions et installations agricoles régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle : <ul style="list-style-type: none"> o soit nécessaire à l'exploitation agricole ; o ne porte pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant, - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles : <ul style="list-style-type: none"> o ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées o ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. | <p>Eviter le mitage des espaces agricoles à forte valeur agronomique et bénéficiant d'un classement en AOP.</p> <p>Préserver les vues sur le bourg dans un périmètre de 500 mètres tout en veillant à permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées</p> <p>Permettre le développement des activités agricoles existantes en tenant compte des sensibilités paysagères et agronomiques des espaces agricoles, en permettant / encadrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les secteurs les moins sensibles :</u> <ul style="list-style-type: none"> o l'implantation d'ICPE dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ; o l'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence ; o l'extension des habitations existantes et les annexes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les pressions sur les ressources en eau notamment. o l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. o les possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion. - <u>Dans les secteurs les plus sensibles :</u> <ul style="list-style-type: none"> o l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées, mais de manière encadrée ; o l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. |