

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE PIGNAN

MAITRISE D'OUVRAGE
MAIRIE DE PIGNAN
 Hôtel de ville – Place de la mairie
 34570 Pignan
 Tel : 04 67 47 70 11
cabinet@pignan.fr



PREFECTURE DE L'HERAULT
 ARRIVEE LE:

24 JUIL. 2013

BUREAU DU COURRIER

ARCHITECTE-URBANISTE
A.GARCIA-DIAZ
 5 Place du 8 Mai 1945
 34070 MONTPELLIER
 Tél. : 04 67 27 13 13
agence@garcia-diaz.fr

ANTOINE GARCIA-DIAZ



ARCHITECTE URBANISTE

PREFECTURE DE L'HERAULT
 ARRIVEE LE:

24 JUIL. 2013

BUREAU DU COURRIER

REVISION SIMPLIFIEE – REGLEMENT

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration PLU	11/09/2001	05/04/2006
1 ^{ère} révision simplifiée	26/02/2010	08/11/2010
2 ^{ème} révision simplifié	09/02/2012	

PREFECTURE DE L'HERAULT
 ARRIVEE LE:

24 JUIL. 2013

BUREAU DU COURRIER

La révision simplifiée crée un nouveau secteur 2AUz dont le règlement envisagé est présenté ci-dessous :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUz

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone située à l'est de la commune. Elle recoupe principalement le périmètre de la ZAC Saint-Estève hors espaces agricoles. Elle a pour vocation principale de réaliser un quartier de logements équilibré en termes de typologie la zone développe aussi des commerces, des bureaux des services, de l'artisanat ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend trois secteurs à destination distincte :

- Un secteur 2AUza à vocation principale d'habitat, découpé en deux sous-secteurs :
 - o Un secteur 2AUza1 dédié à l'habitat individuel et collectif. Ce secteur est grevé en partie par le risque d'inondation. Il convient donc de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin versant de la Brue en vigueur.
 - o Un secteur 2AUza2 strictement réservé à de l'habitat individuel.

Ponctuellement les activités de bureaux et de services sont admises dans l'ensemble du secteur 2AUza.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont également admis dans le secteur.

- Un secteur 2AUzb, dédié aux activités économiques, lui-même découpé en deux sous-secteurs :
 - o Un secteur 2AUzb1 destiné à accueillir les activités artisanales, de commerces, agricoles et d'entrepôt. Ponctuellement les activités de bureaux et de services sont admises.
 - o Un secteur 2AUzb2 destiné à accueillir des activités essentiellement commerciales. Ponctuellement les activités de bureaux et de services sont admises.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont également admis dans la zone.

- Un secteur 2AUzc destiné uniquement aux équipements publics notamment sportif, culturel ou de loisirs.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations non compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les industries
- Les carrières
- Les terrains de camping caravanning, les habitations légères de loisirs et les habitations mobiles de loisirs temporaires ou permanent
- Les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des opérations autorisées
- Les installations classées qui présentent de graves atteintes à l'environnement ou à la santé publique ou des risques ou des nuisances pour le voisinage et porte atteinte au caractère de la zone.

Secteur 2AUzb :

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions temporaires ou permanentes à usage d'habitation de toute nature.

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

Les opérations comprises dans la zone 2AUz devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de la zone.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

ACCES :

Toute création d'accès individuel nouveau et direct sur la RD 5 est interdite.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Ainsi toutes les manœuvres nécessaires à l'occupation respective devront être possibles à l'intérieur de la parcelle.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

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

VOIRIE :

Les voies et passages desservant des terrains ouverts à l'urbanisation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, collecte des ordures ménagères etc...

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

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie.

ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Pignan.

Eaux non domestiques

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

Eaux de vidanges

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et prendre les dispositions nécessaires pour éviter toute nuisance sur les fonds voisins et les voiries publiques ou privées riveraines.

Les volumes de rétentions des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront calculés à l'échelle de la zone et dimensionnés selon la réglementation en vigueur à la date de l'autorisation.

ELECTRICITE – TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les branchements aux lignes électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les emprises privées.

DECHETS

Sauf impossibilité technique avérée, tout emplacement à conteneurs, qu'il soit hors sol ou enterré, doit avoir un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra être conçu et dimensionné pour permettre un stockage et une manutention sûre et hygiénique des conteneurs. Il devra prendre en compte la collecte sélective des déchets.

Les conteneurs devront être calibrés en rapport avec le caractère de chaque zone et de la quantité de déchets attendus que cela concerne l'habitat, les activités ou les équipements publics

La note de présentation du projet indiquera si la fonction de la construction est productrice ou pas, d'une quantité importante de déchets et de quel type, et indiquer de quelle manière est dimensionné, organisé et desservi le local spécifique éventuellement nécessaire.

Les emplacements à conteneur de plusieurs constructions pourront être regroupés

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

DEFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

Par le terme « voie », il faut entendre les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (route, chemin, pistes cyclables, chemins piétonniers, places...).

Par le terme « emprises publiques », il faut entendre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

Secteur 2AUza :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait

Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui devront respecter un recul minimal de 2 mètre par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Secteur 2AUzb :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Secteur 2AUzc :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Pour l'ensemble du secteur 2AUz:

Ne sont pas concernés par la règle les débords de toitures, les casquettes et les éléments de modénatures d'une épaisseur inférieure à 20 cm par rapport à la façade et au-dessus de 2.50m de hauteur des voies publiques.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Sur les limites séparatives
Ou
- Pour les parties de constructions non implantées en limites séparatives, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. ($L = ou > H/2$ et au minimum $L = ou > 3m.$).

Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui devront respecter un recul minimal de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble du secteur 2AUz:

Ne sont pas concernés par la règle les éléments architecturaux d'une épaisseur inférieure à 20 cm par rapport à la façade et au-dessus de 2.50m de hauteur à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul imposée.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A l'exception des bâtiments annexes de moins de 4 mètres de hauteurs, les constructions doivent être :

- Soit contiguës entre elles
- Soit être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur se définit en mètres et en nombre de niveaux

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire au point correspondant du sol naturel avant tous travaux.

Les niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés, ainsi que les niveaux techniques, ne sont pas comptabilisés au titre des hauteurs maximum.

Le terme attique renvoie au dernier niveau situé en retrait au minimum de 2 mètres par rapport au volume enveloppant des niveaux inférieurs et couvrant un maximum de 70% de la surface du niveau immédiatement inférieur.

Secteur 2AUza :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout et 15 mètres à l'acrotère. Elles pourront être traitées au maximum en R+2+attique.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère. Elles pourront être traitées au maximum en R+1.

Secteur 2AUzb:

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'acrotère ou 8 mètres à l'égout selon que le bâtiment a une toiture en terrasse ou en pente. Les enseignes devront être intégrées à l'enveloppe du bâtiment.

Secteur 2AUzc :

Non réglementé

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière sera portée aux activités en zone 2AUzb et notamment aux activités qui se développeront le long de l'avenue du Général Grollier.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par application des normes ci-après :

En application de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons ou à la dépose d'usagers (équipements publics et d'intérêt général notamment) doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur ; la largeur minimale sera portée à 3,30 mètres pour un emplacement réservé aux personnes handicapées et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

2AUza	<p><u>VL</u> :</p> <p>Pour les logements individuels : 2 places par logement dont une non close ouvrant sur la voie.</p> <p>Pour les logements autres qu'individuels : 1,5 place par logement de Surface Plancher < 50 m² ; 2 places par logement de Surface Plancher ≥ 50 m².</p> <p>Pour les bureaux et services : 1 place par tranche de 35m² de surface de plancher</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 35m² de surface de plancher</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensembles les stationnements pourront être groupés en totalité ou partiellement.</p> <p><u>Deux roues</u> :</p> <p>Pour les logements autres qu'individuels : Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues, sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m²; ces locaux seront répartis par unité d'habitation.</p> <p>Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher</p>
2AUzb1	<p><u>VL</u> : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les bureaux et services : 1 place par tranche de 35m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 35m² de surface de plancher</p>
2AUzb2	<p><u>VL</u> : 1 place de stationnement pour 20m² de surface de vente créé</p> <p>Pour les bureaux et services : 1 place par tranche de 35m² de surface de plancher</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 35m² de surface de plancher</p> <p><u>Deux roues</u> : Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher</p>
2AUzc	<p><u>VL</u> : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.</p> <p>Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des vélos et des deux roues moteurs.</p> <p><u>Deux roues</u> : une aire de stationnement de 60m² minimum</p>

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existant et les bosquets significatifs devront dans la mesure du possible, être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils devront être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière concernée.

Secteur 2AUza :

Pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 20 % de la superficie de la parcelle devra rester non construite et la moitié de cette surface devra être en pleine terre.

Secteur 2AUzb2 :

Un arbre de haute tige devra être planté au moins toutes les trois places de stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les Secteurs 2AUza, 2AUzb et 2AUzc constituent un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 94 000 m² hors équipements publics dont la surface plancher n'est pas réglementée