

département de **l'Hérault**
commune de **Pignan**



> Plan Local d'Urbanisme

III. Règlement d'urbanisme

> 1ère révision
simplifiée

**Aménagement du
secteur du Devès**

prescrite par DCM du :
26/02/2010

approuvée par DCM du :
08/11/2010

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU

La zone 2AU correspond à une zone d'extension destinée à accueillir de l'habitat. Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court terme.

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques :

- Respect du patrimoine du site (murets de pierres sèches existants, végétation...)
- Intégration des servitudes liées à l'application du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.

La subdivision de la zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur 2AUa, réservé aux logements individuels et aux groupements d'habitations,
- le secteur 2AUb, principalement destiné aux groupements d'habitations,
- le secteur 2AUc, réservé aux logements individuels.

SECTION I - NATURE D'OCCUPATION DES SOLS

2AU ARTICLE I : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- les industries,
- les activités artisanales,
- le commerce,
- l'entrepôt.

Toutes occupations ou utilisations du sol incompatibles avec les destinations de la zone ou du secteur et notamment :

- les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

2AU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

I - Rappels

1.1 L'édification de clôture est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R.441-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admises sous condition du respect des autres règles : les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'équipement d'intérêt collectif, ou de service public.
- plus particulièrement :
 - le secteur 2AUa, réservé aux logements individuels et aux groupements d'habitations,
 - le secteur 2AUb, principalement destiné aux groupements d'habitations,
 - le secteur 2AUc, réservé aux logements individuels.

Les opérations comprises dans ces secteurs devront respecter les dispositions relatives à l'orientation d'aménagement. Le secteur s'urbanisera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le secteur 2AUa, doit comprendre au moins 30 % de logement locatif social. En cas de lotissement, cette règle s'apprécie au regard de l'ensemble du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation (annexes exclues) il est recommandé une orientation bioclimatique du bâti, c'est à dire laisser les ouvertures les plus larges sur la façade la mieux exposée, dans la mesure du possible s'implanter sur une limite séparative et en respectant les recommandations du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.

3 – Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, sont admises sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

4 – Les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

2AU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

1 - Accès

Les accès sont précisés sur l'orientation d'aménagement. Les constructions devront respecter ces dispositions. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès des véhicules de secours.

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

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2AU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

Les opérations devront respecter les dispositions relatives à la défense incendie applicables sur ce secteur (B1 au titre du PPRif).

2 - Assainissement

2.1 *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 – Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Les locaux rendus nécessaires pour le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans chaque opération, en respectant les règles du concessionnaire.

2AU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

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

Les divisions de terrain doivent permettre une orientation bioclimatique des constructions.

2AU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Les constructions de moins de 2m² doivent respecter les dispositions du PLU.

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Sont exclus du calcul des 5 mètres, les balcons, débords de toitures et éléments de modénature.

Règle particulière pour le Chemin de Gardies : les constructions groupées peuvent être implantées à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, pour garantir une harmonie architecturale ou une orientation bioclimatique du bâti :

– Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de groupements d'habitations ou de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Piscines :

Les piscines et les terrasses de plus de 60 cm de haut, pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Les Pergolas :

L'implantation des pergolas en limite de la voie publique est autorisée. Cette pergola sera obligatoirement au-dessus du parking privatif, dimension 5m X 5m au maximum, et d'une hauteur maximale 2,8 m.

2AU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Sont exclues du calcul des 4 mètres, les balcons, débords de toitures et éléments de modénature.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour garantir une harmonie architecturale ou une orientation bioclimatique du bâti :

– Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de groupements d'habitations ou de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Cas particuliers : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites.

Les climatiseurs doivent être implantés à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

2AU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Non réglementé.

2AU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Non réglementé.

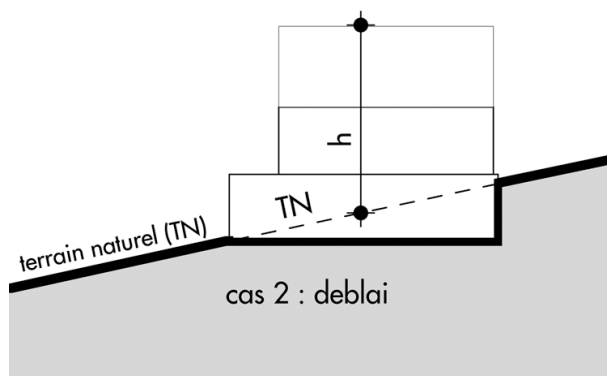
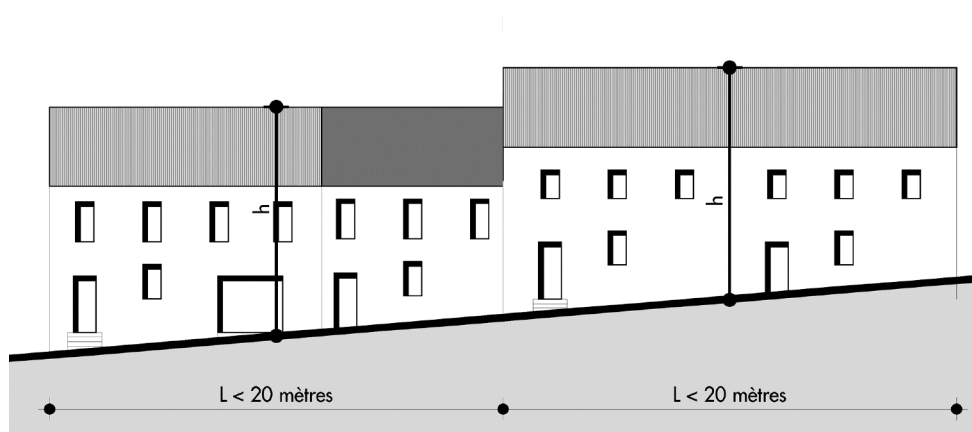
2AU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 8,50 m , soit en R+1

2AU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites , aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du code de l'urbanisme).

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

Pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,....autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles, dans toute la mesure du possible, depuis les voies ou espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, de ventilation mécanique seront intégrés sous les toitures et obligatoirement occultés de toute perception depuis les voies ou les espaces publics.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez-de-jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique. Ils seront implantés à au moins 4 m de la limite séparative.

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

La finition des enduits sera talochée fin ou gratté fin. Les enduits rustiques ou écrasés sont interdits.

Toitures

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire et unie (les tuiles panachées sont interdites). Les versants de la toiture doivent respecter une pente de 25 à 35 %. Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement, au rez-de-chaussée, sans pouvoir dépasser 30 % de

l'emprise construite et lorsqu'elles sont intégrées à la construction ; elles seront inaccessibles. Les toitures terrasses sont interdites à l'étage, sauf dans les groupements d'habitations afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En règle générale elles devront être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois ajourées. La hauteur totale ne devant pas excéder 1.80 mètre.

La réalisation des murs de clôture ne devra pas entraîner un changement ou modification à l'arrière de celle-ci (exemple: remblais et nouvelle plate-forme).

En cas de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 1m 80 maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme dudit terrain.

Ces plates-formes ou corbeilles ainsi créées seront plantées afin d'intégrer ces ouvrages dans le site sur le plan paysager. Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Les clôtures non pleines seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

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

Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à maille verticale doublée d'une haie vive et de plantations. Elles pourront être posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Matériaux proscrits

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

Les annexes (toutes constructions qui n'ont pas de vocation d'habitation) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Polychromie

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des façades restreintes pour souligner des éléments architecturaux.

Portails

Les portails et portillons seront pleins sur une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ils seront en métal, en PVC ou en bois laqué de couleur blanche.

La partie supérieure sera droite.

Énergies nouvelles

Seuls seront autorisés les éléments constitutifs de la construction. Pour l'énergie solaire ou photovoltaïque, les éléments devront être intégrés à la toiture. En aucun cas, ils ne seront posés en saillie ou en couverture. Pour une meilleure intégration des panneaux aux toitures, ils devront respecter les préconisations dispensées à l'annexe I.

2AU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

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.

Pour un logement, il est exigé 2 places individuelles de stationnements, dont une restera ouverte sur le domaine public.

2AU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

À l'issue des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existant et masses végétales significatives, doivent être maintenues. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées. Les parcelles devront favoriser l'exposition de leur jardin au sud. Au moins 20% de la superficie du terrain doit rester en "jardin". Pour le sous-secteur 2AUa, au moins 30% de la superficie du terrain doit rester en "jardin", à l'exclusion des logements locatifs sociaux dont le pourcentage pourra être inférieur. Les surfaces devront être plantées avec des essences locales méditerranéennes et adaptées au type de sol.

SECTION II - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

2AU ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Secteur 2AUa :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) du secteur est fixé à 0,4.

Secteur 2AUb :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) du secteur est fixé à 0,8.

Secteur 2AUc :

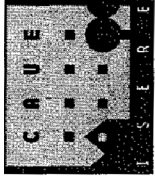
Le coefficient d'occupation des sols (COS) du secteur est fixé à 0,05.

2AU ARTICLE 15 : DÉPASSEMENT DES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions applicables à l'ensemble des 2AU

Sans objet.

Annexes



FICHE CONSEIL : Panneaux solaires / Cellules Photovoltaïques

J'envisage la pose de panneaux solaires ou de cellules photovoltaïques sur la toiture de ma maison, ou sur une construction existante ...



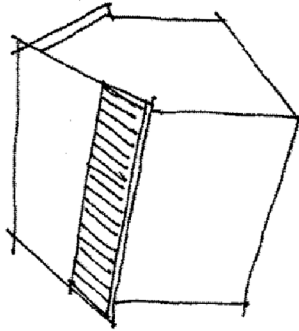
Même si la Commune souhaite encourager la mise en œuvre de ce type de dispositif afin notamment de favoriser les initiatives de développement des énergies propres et renouvelables sur son territoire, il n'en reste pas moins que ces implantations ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du site bâti et du cadre de vie.

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Cette fiche propose quelques principes de base* qui vous permettront de répondre à cette préoccupation ...

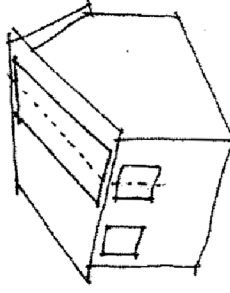
Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

1 - Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse.
C'est la plus discrète en terme d'insertion. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.

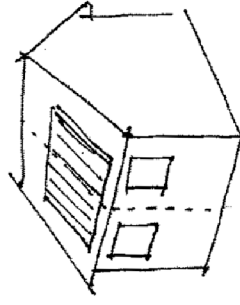


2 - En fonction de la surface de toiture par rapport à la surface de panneaux, d'autres solutions peuvent être envisagées

- On crée un axe par rapport à l'ouverture située en dessous, on pose les panneaux de part et d'autre de cet axe.
(surface dispositif < surface de la toiture)



- Si la façade est symétrique et si la surface des panneaux est trop importante, on pose alors les panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



C'est d'une manière générale la solution la plus souhaitable ...

* Chaque projet est unique.