



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Pignan

Règlement Zone A

Juin 2023

	Florence Chibaudel - Urbaniste OPQU - Architecte DPLG Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U. Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	ELLIPSIG - Conseil & prestation en géomatique 1, rue de Cherchell - 34070 Montpellier

CHAPITRE IX - ZONE A

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la plaine et au piémont cultivés. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux le Boulidou, la Garonne, le Pignarel et la Vertoublane. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

Elle comprend **trois** secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ap, secteur d'intérêt paysager, où les constructions et installations liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions ;
- Api, secteur d'intérêt paysager, où les constructions et installations liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions et concerné par le risque d'inondation par ruissellement pluvial ;
- **Aph, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'habitat adapté des gens du voyage.**

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule : Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable définie par le P.P.R.i. « de la vallée de la Brue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document (voir les servitudes d'utilité publique – servitude PM1).

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation défini par l'étude ISL sur le ruissellement pluvial. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

En bordure de la RD5, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration, compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

La zone A comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

1. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
2. Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
3. Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées ;
4. Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
5. Les campings hors terrain aménagé ;
6. Le stationnement isolé des caravanes ;
7. Toutes constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles ou liées au service public et d'intérêt collectif, et notamment les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article A2 ;
8. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

Dans le secteur Ap, Api et Aph, sont interdites toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

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

Dans l'ensemble de la zone, dans les zones inondables repérées dans le plan de zonage du PLU, toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article A1, sont admis sous réserve du respect des conditions contenues dans le règlement applicable aux zones R, Bu, Bn et Ru1 délimitées dans le plan de zonage du P.P.R.I. de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur Ap, Api et Aph, sont autorisées :

1- Les constructions et installations seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logement ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).

Toutefois :

- les nouvelles constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation de la 3^e révision du POS valant élaboration du PLU. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et les bâtiments devront être regroupés dans un rayon de 50 mètres. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- si un logement est créé, il devra être contigu au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale.

2- les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 50 mètres minimum par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future ;

3- les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants ;

4- les serres à condition qu'elles soient liées à la production agricole.

Dans la zone Ap sont autorisées :

⇒ l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation de la 3^e révision du POS valant élaboration du PLU.

⇒ les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants.

⇒ l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ~~et les installations nécessaires au fonctionnement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.~~

Dans le secteur Api, seules les extensions des bâtiments nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU, avec mise hors d'eau des SHON créées, des surfaces de planchers supportant des produits polluants, des planchers supportant des animaux et des planchers des locaux destinés à la transformation.

De plus, les travaux à réaliser sur les constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la cote des plus hautes eaux connues ;
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la SHON créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Dans le secteur Aph, sont autorisés :

- les constructions et installations à vocation d'habitat adapté des gens du voyage, ainsi que les constructions, installations et aménagements associés, notamment les aires de stationnement et les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- les constructions et installations à vocation artisanale et industrielle liées aux activités de valorisation des métaux, ainsi que les aménagements associés,
- l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements, exhaussements et terrassements strictement nécessaires à l'opération.

L'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs repérés sur les documents graphiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées - Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Pignan.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

En outre, en secteur Aph, les eaux usées susceptibles d'être produites par l'activité économique ne pourront être déversées dans le réseau public d'assainissement qu'après accord préalable du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

En outre, en secteur Aph, l'opération devra prévoir un ouvrage d'infiltration dissocié du réseau d'eau pluvial pour les 40 premiers millimètres de pluie, soit 40 litres/m² imperméabilisés.

Elle devra également prévoir un ouvrage compensatoire d'un volume minimum de 120 litres/m² imperméabilisés, avec un débit de fuite maximum équivalent à 110 litres/seconde/hectare.

Pour l'application de ces dispositions, sont considérées comme imperméabilisées :

- les surfaces imperméables (toiture en pente ou voirie en enrobé classique par exemple) ;
- les surfaces traitées en matériaux perméables, aussi appelées surfaces « semi-perméables », tels que les mélanges organo-minéraux et couverts enherbés, les revêtements meubles organiques ou minéraux, les pavés drainants ou à joints poreux, les dalles alvéolées, les platelages bois, les bétons drainants, enrobés poreux, ...

Sur la plateforme dédiée aux activités de valorisation des métaux, les eaux pluviales seront récupérées et traitées par des dispositifs appropriés dissociés des ouvrages de gestion des eaux pluviales mentionnés ci-dessus.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Défense incendie - En secteur Aph, toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter à l'alignement par rapport aux limites séparatives.

En zone Aph, les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus bâtis sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

En secteur Aph, l'emprise au sol des constructions (hors ouvrages de gestion des eaux pluviales) ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10,00 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que silos, machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, réfrigérant ou pour des éléments ponctuels de superstructures.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

En secteur Aph :

- les constructions ne pourront excéder une hauteur de 8 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires à la réalisation du projet,

- le premier plancher des constructions devra respecter une hauteur minimum de + 30 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme.

En outre, en secteur Aph :

L'enduit utilisé en façade sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle. La couleur des enduits sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuile canal ou similaires, ou tuiles romanes de teinte claire.

La clôture périmétrale de l'opération ne pourra excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elle sera constituée d'un grillage à claire-voie, éventuellement fixé sur un muret maçonné et enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Le mur en pierre sèche identifié au règlement graphique en élément de paysage à protéger sera conservé et, au besoin, restauré en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Les nouveaux percements sont autorisés pour la création d'accès, dans la limite du strict nécessaire.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

En secteur Aph :

- Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Il est exigé a minima 0,5 place de stationnement par logement.

- Stationnement des vélos :

Les ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont situées sur l'unité foncière et sont sécurisées dans le respect des conditions définies par le Code de la construction et de l'habitation.

La surface minimale exigée pour les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos (hors espace de manœuvre) est de 2,5 m² pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 m² par logement. Cette norme pourra être réduite de moitié dès lors que la totalité des emplacements vélos est hors volume bâti et accessible de plain-pied.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles devront être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe du présent règlement).

En outre, en secteur Aph, :

- 30 % du terrain d'assiette de l'opération devront être traités en espace perméable.

L'espace perméable comprend :

- les espaces de pleine terre ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

- une bande paysagère d'une largeur minimum de 5 mètres sera aménagée sur le périmètre de l'opération,

- des aménagements paysagers viendront masquer l'espace dédié aux activités de valorisation des métaux.

- les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales ou adaptées au climat local.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension de gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois).

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors oeuvre brute et nette existant avant le sinistre.