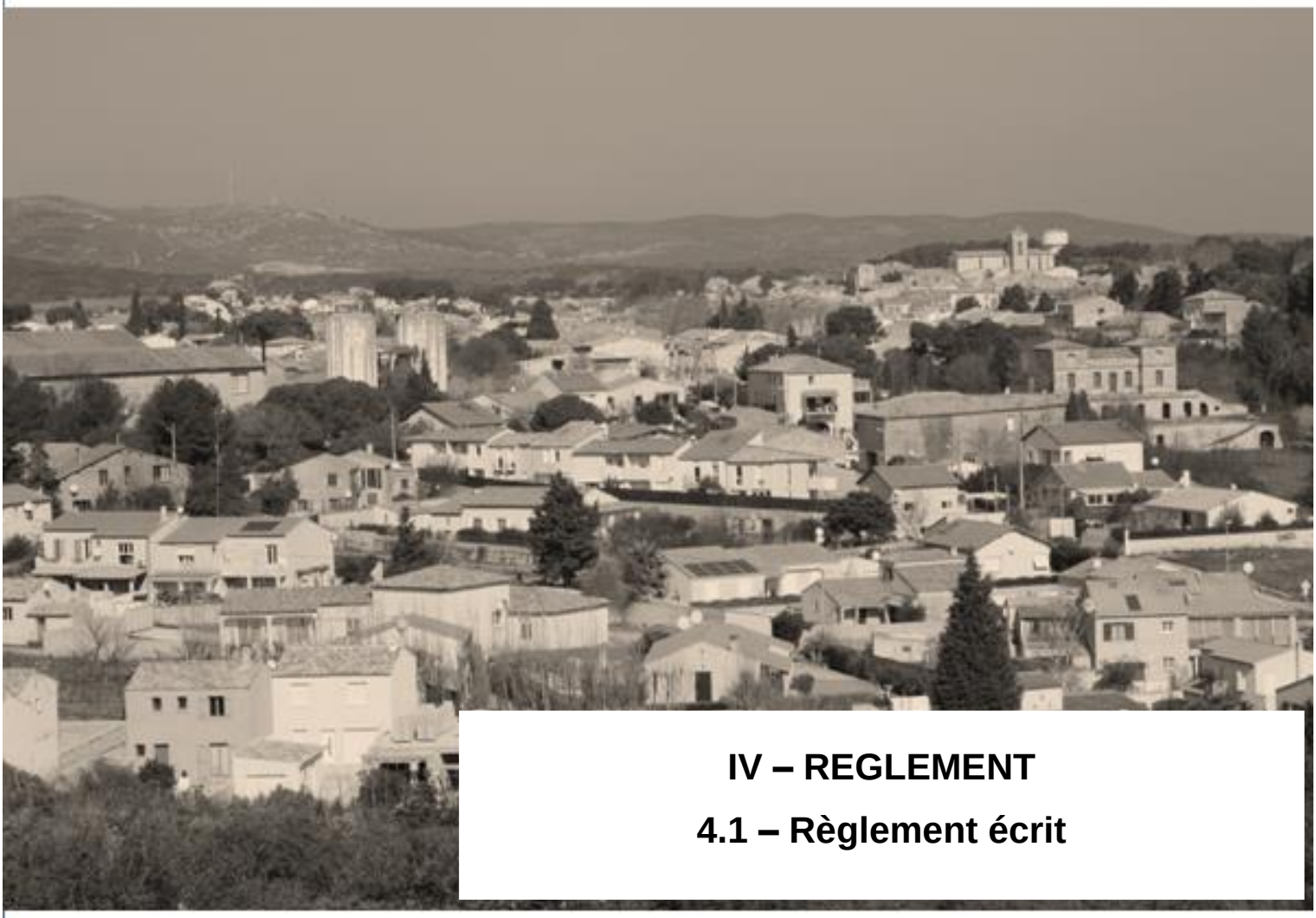
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE POUSSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME



IV – REGLEMENT

4.1 – Règlement écrit

P.L.U. APPROUVE PAR D.C.M. LE :

VILLE DE POUSSAN

information & TERRITOIRES
Urbanisme - Environnement - Aménagement

Terres Neuves
Analyse et Valorisation des Territoires

id-ées
initiatives durables
économie, environnement, société

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES : 3

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN 3

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3

ADAPTATIONS MINEURES 5

LES EQUIPEMENTS D'INTERÊT PUBLIC 6

LEXIQUE 7

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 16

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC 29

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 40

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI 45

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR 54

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 60

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo 60

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE 64

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 67

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 67

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 76

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 76

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES :

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme. Ses dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.
Il s'applique à l'ensemble du territoire communal.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
2) les articles L.111-6 à L111-10, L.111-13, L.111-15 et L.111-23, et L421-4 ;
3) les Servitudes d'Utilité Publique

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, …

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- **les zones urbaines** – L'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones urbaines sont dites « zones U «. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

- **les zones à urbaniser** – L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

- **les zones agricoles** – L'article R.151-22 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones agricoles sont dites « zones A «. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».
L'article R.151-22 du code de l'urbanisme précise : «Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

- **les zones naturelles et forestières** – L'article R.151-24 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».
L'article R.151-25 du code de l'urbanisme précise : «Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- les Emplacements Réservés (ER) dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements qu'il définit visant les objectifs de mixité sociale ou aux servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les ER sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-41° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

- les éléments remarquables à préserver au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires instituées pour leur protection sont développées dans le présent règlement.

- les linéaires commerciaux ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée.

- les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7, L.151-44, L.151-46 et L.151-47 et R.151-6 à R.151-8).

- Les espaces proches du rivage et la bande de 100 mètres au titre de la loi Littoral.

- Les zones inondables rouge et bleue à titre indicatif (cf. PPRI dans les annexes du dossier de PLU).

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article (L.152-3).

Il pourra également être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles (L152-4) :

- dérogation accordée pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;

- dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;

- dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 42).

S'y ajoutent 3 autres types de dérogations, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, concernant seulement les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions (L153-5 / Loi n°02015-992 du 17 aout 2015 – art. 7) :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

LES EQUIPEMENTS D'INTERÊT PUBLIC

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, et aux servitudes d'Utilité Publique, les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés en toutes zones du P.L.U.

Ces ouvrages ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

LEXIQUE

Accès

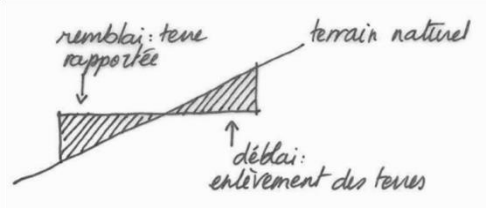
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Acrotère

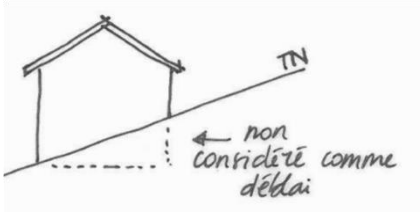
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.



Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

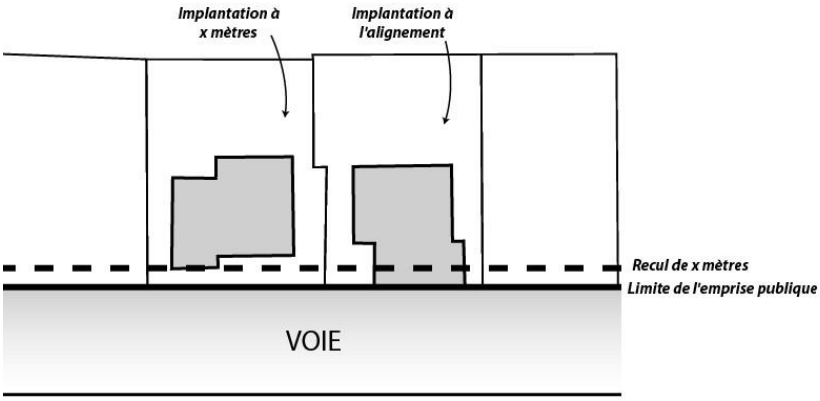


Alignement

Il correspond à la limite entre un fonds privé et une emprise publique ou privée.

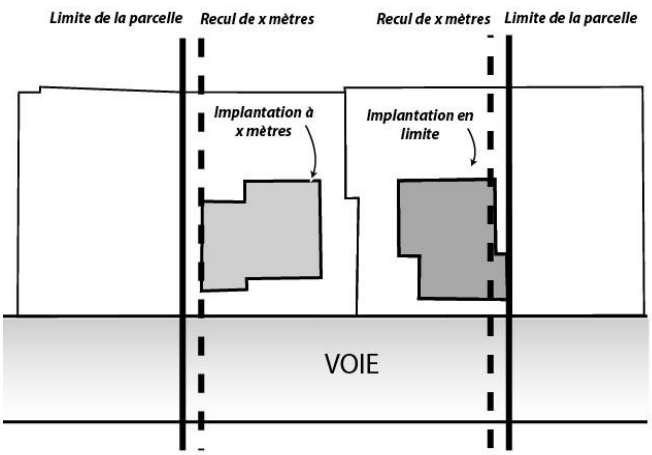
Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



Annexe à la construction

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel avec celui-ci, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines… Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal.

Caravane (R111-47 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes…). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à R111-34 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant - article R123-9 du code de l'urbanisme).

Clôture :

RAPPEL : l'édification des clôtures, régie par les dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2007.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

Construction nouvelle

Il s'agit d'une opération qui vise la construction d'au moins une unité nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des unités existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Construction existante

Une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue de l'abattage et de la coupe des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Déblai

Voir définition affouillement.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emplacement réservé

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

L'article L151-41 du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer des servitudes consistant « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

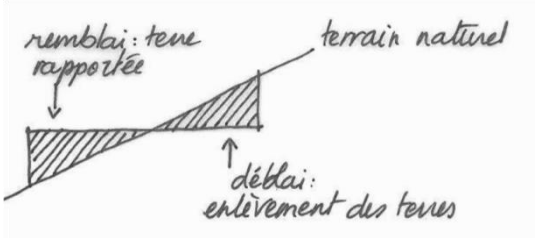
L'article L151-13 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Emprise au sol

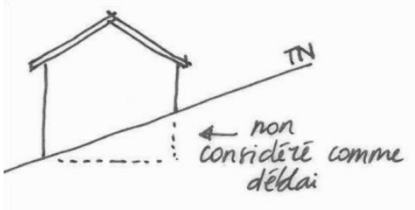
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

Équilibre déblais / remblais

RAPPEL des définitions de déblai et remblai, exprimé aux termes « affouillement » et « exhaussement »

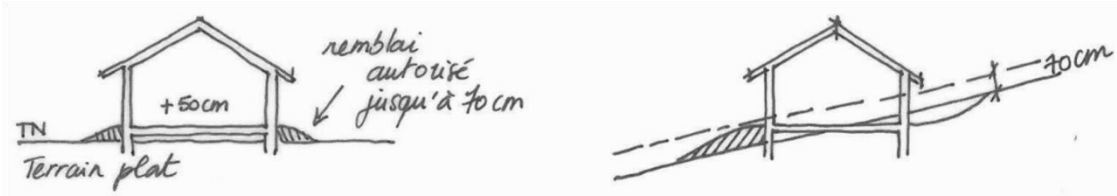


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

<u>Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.</u>

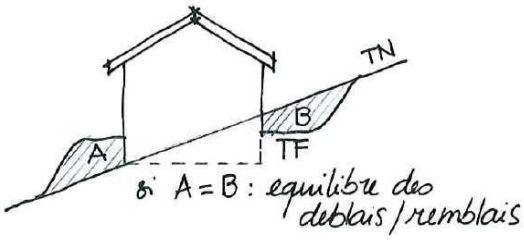


Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

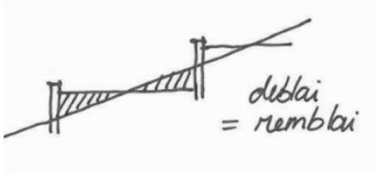
Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités ou interdits (cf. PPRI du bassin versant de l'étang de Thau - commune de Poussan).

<u>Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%</u>

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Croquis sur des aménagements techniques :



Ce type d'aménagements nécessite un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Équipement à usage d'intérêt général

Un équipement à usage d'intérêt général remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

Équipement public

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

Espace boisé classé (EBC)

En application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

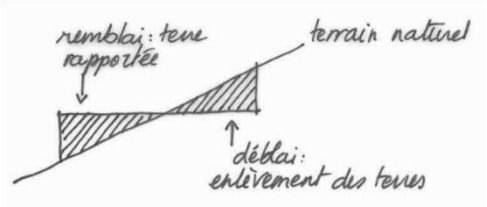
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Exhaussement des sols

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.



Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Habitation légère de loisir (R111-37 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain livré avant travaux de construction jusqu'à :

- la ligne basse d'un pan de couverture de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans)

- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

  Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

  Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

Jardins collectifs

Un jardin collectif est un jardin créé ou animé collectivement, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessibles au public

Jardins familiaux

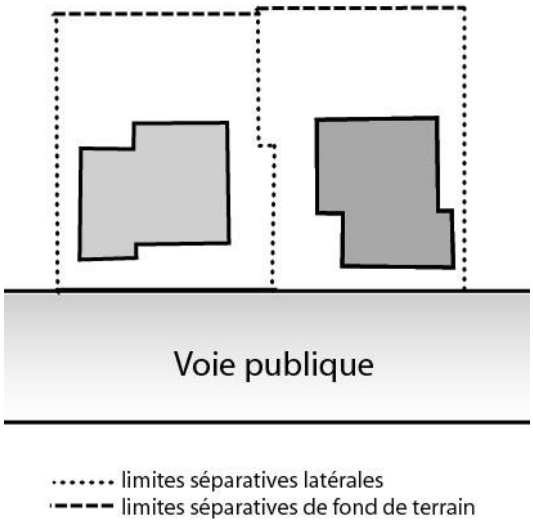
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

Liaisons douces ou cheminements doux

Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied…

Limites séparatives

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation, publique ou privée.



Logements locatifs sociaux

Article L302-5 du code de la construction et de l'habitat :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-deCalais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logementsfoyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ».

Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques remplissant une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Recul ou retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

Résidences mobiles de loisirs (R111-41 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Rétention

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds situés en aval et le réseau de collecte.

Servitude de mixité sociale

L'article L151-15 du code de l'urbanisme prévoit de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Sinistre

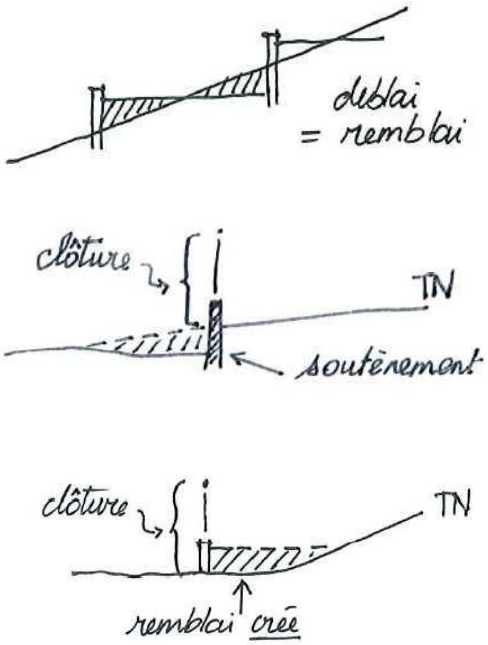
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

Soutènement (murs, enrochements, talus…)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.
La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public



Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R111-22 du code de l'urbanisme.

Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente diffère sa décision sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,
- …

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain naturel

Terrain avant toute utilisation ou occupation du sol.

Terrain fini

Terrain livré avant toute intervention dans le cadre d'un projet de construction.

Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Unité foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :
La zone UA est une zone urbaine générale à caractère central, accueillant de l'habitat, des activités et des services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement de la voie.
La zone comprend deux secteurs :
- *UAa, correspondant au noyau central originel, dans les anciens remparts ;*
- *UAb, correspondant aux faubourgs, soit les extensions du 19ème et du début du 20ème siècle le long des boulevards. »*

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[1]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA 2

1 Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

Est également interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur le linéaire commercial identifié sur les plans de zonage.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravaning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat, à condition :
  - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
  - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Habitat, à condition :
- que dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements comportant au moins 6 logements doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% du dit programme (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur) .

Le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée est interdit dans les secteurs de « Linéaire commerciaux ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée », reportés au règlement graphique.

- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès, voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées :
- aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ;
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables et stationnement) :
- 3,00 mètres (sens unique de circulation) + accotement
- 5,00 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse).

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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 règlementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- Pour tout nouveau bâtiment, sur la façade en bordure de voirie publique, les eaux de toitures seront collectées par un égout de toit et évacuées vers le réseau pluvial collectif (caniveau, ou collecteur souterrain du réseau pluvial séparatif quand il existe, à l'exclusion du réseau d'eaux usées). Pour les autres façades, les eaux collectées ou non par un égout de toit seront écoulées sur la parcelle pour être stockées en réservoir de surface ou enterré, infiltrées dans un puits ou dans une tranchée d'infiltration. En cas d'impossibilité (par manque de place ou par revêtement complet du jardin), le rejet vers le réseau public peut être admis. On respectera une bande inconstructible d'au moins 10 mètres de part et d'autre des fossés-mères et cours d'eau de cette zone.

- Pour les nouvelles constructions, on interdira les sous-sols aménageables et on prévoira un rehaussement des planchers d'au moins 30 centimètres au-dessus de la voie publique et du terrain naturel.

<u>Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz</u>

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet.

<u>Défense contre l'incendie</u>

En cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Règle générale : alignement

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

- Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises :

- les constructions peuvent être implantées en recul au minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Dans ce cas, la continuité du bâti devra être assurée le long de la voie publique par l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur de 2,50 m doublé d'arbres de haute tige et d'aspect similaire aux murs de clôtures existants dans le vieux village.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans le secteur UAa :

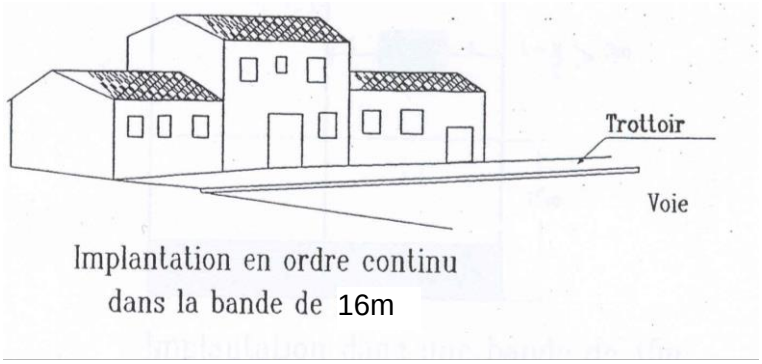
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2. Dans le secteur UAb :

- **Sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement de la voie :**

Règle générale : implantation en ordre continu

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



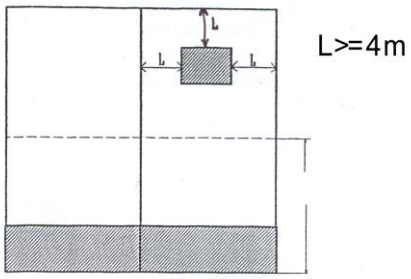
Implantation en ordre continu en UAa et dans la bande des 16 m en UAb.

Exception

La continuité peut être interrompue lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être de 3 mètres.

- **Au-delà de la bande de 16 m de profondeur :**
- Règle générale : recul

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment construit au-delà des 16 m au point le plus proche de toute limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres, hors saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,…). Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord maximum



Implantation dans une bande de 16 m

Implantation au delà des 16 m

Exceptions

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
- si la hauteur de la construction implantée en limite est inférieure ou égale à 4 m au faîtage.

3. Cas particuliers :

- les piscines doivent être édifiées en recul d'au moins 1,90 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut être réduite en cas d'accord du voisin ;
- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 4 mètres.

Aucune distance n'est imposée entre les piscines et les autres constructions.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA – 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

.Non réglementé en zone UAa.

En zone UAb, le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé des constructions est de 100% dans la bande constructibilité principale (jusqu'à 16 mètres de l'alignement de la voie), et de 60% dans la bande constructibilité secondaire (au-delà de 16 mètres de l'alignement de la voie).
Les piscines au niveau du sol ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

Article UA - 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser trois niveaux. Les niveaux en sous-sol ne sont pas comptabilisés, ainsi, trois niveaux correspondent à un rez-de-chaussée et deux étage.

La hauteur maximale des constructions est de 12 m, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

Dans le secteur UAa, sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone ou de secteur. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 2.50 mètres, la hauteur prescrite du côté de la façade opposée.

Exceptions :

Si le projet de construction est mitoyen d'une construction ayant une hauteur supérieure, alors il peut prendre la hauteur de la construction voisine pour hauteur maximale.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA – 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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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. 111-27 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors périmètre de protection modifié des monuments historiques (zones UAa, UAb et UCa).

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments caractéristique de la trame villageoise et architecturale originelle (centre ancien / faubourgs 19ème siècle) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Ils pourront être « accompagnés par un architecte conseil » et respecter le cahier de recommandations chromatiques pour les constructions anciennes et nouvelles ou à caractère traditionnel réalisé par le STAPH et annexé au PLU.

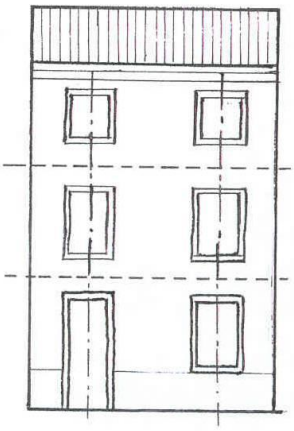
Les enduits et revêtement de façade

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut, est admis.

- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) ;
- Les teintes des enduits seront prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse).

Ouvertures en façade, appuis et éléments d'architecture

Concernant les constructions existantes :



- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction.
- Les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux.
- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine : proportion verticale (plus haute que large) et hauteurs de niveaux différenciés (plus hautes au RDC et plus petites au dernier niveau).
- Les ouvertures créées en rez-de-chaussée donnant sur la voie seront aussi hautes que possible.
- Les portails anciens cintrés, les portes cochères (anciennes entrées des remises agricoles) ainsi que les encadrements en pierre de taille appareillée seront conservés ou recréés aussi hauts que possible.
- Les portes et fenêtres des bâtiments anciens sont soulignées par des encadrements. Les encadrements de baies seront adaptés à la typologie du bâtiment. Ils seront de préférence réalisés au mortier de même nature et teinte que la façade. Un ton plus clair que l'enduit de façade peut être toléré.
- Les appuis de baies seront traités de la même façon que les encadrements, à l'exclusion de tout appui en béton brut, en saillie sur le nu de la façade.
- Les éléments d'architecture existants doivent être maintenus : modénatures, balcons d'origine, soubassement, corniches, bandeaux, encadrement moulurés ou sculptés, chaînes d'angle, génoises, etc.

Menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.
- L'utilisation de matériaux naturels ou bruts est imposée.
- Les volets roulants posés à l'extérieur des façades sont interdits.
- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :
  - pose au nu de la façade ;
  - barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
  - peinture de teinte foncée et mate en finition.

Toitures

- Au sein du périmètre de protection modifié des monuments historiques, la conservation des toitures anciennes devra être privilégiée, sauf impossibilité technique.
- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles canal de teinte traditionnelle du Languedoc. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée ;
- Des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.
- Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites ;
- Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.
- Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

Dans le secteur UAa : les chéneaux et descentes d'eau pluviale doivent être réalisés en zinc, en fonte ou en terre cuite (vernissée).

Clôtures

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées soit :

- de murs maçonnés entièrement revêtus d'un enduit de granulométrie fine et dont la tonalité sera prise dans le nuancier prévu en mairie.

- de murs en pierres jointoyées.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences locales et variées, pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Eléments ajoutés aux constructions

- L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, …) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique.

- Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

Energies renouvelables :

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés, à condition d'être intégrés esthétiquement et d'être considérés comme un composant du bâti (fonction de couverture, brise soleil, verrière, bardage...). Ils pourront composer la toiture d'une annexe (en fond de jardin…), et pourront être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

- Les équipements de production ou de régulation thermiques de type pompe à chaleur, climatiseur, etc... sont disposés à l'intérieur des édifices et les percements nécessaires sont équipés de persiennes sombres pour les dissimuler. En cas d'impossibilité de disposer ces équipements dans le bâti, ils devront être sur la parcelle privative, invisibles depuis l'espace public et dissimulés par des habillages en métal ou en bois (par exemple, coffre en bois persienné), le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

- Les éoliennes sont interdites.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur…), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour le stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

En cas de modification des constructions à vocation d'habitation ayant un stationnement couvert (garage, box…), les stationnements couverts existants doivent êtres maintenus ou remplacés par un nombre de stationnement à minima identique.

Il est exigé :

- pour les habitations : 1 place de stationnement par logement, sauf pour les opérations d'ensemble de 2 logements ou plus, où il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement dans l'assiette foncière du projet ;
- pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble ;
- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement :
    - une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ;
    - deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

Pour le stationnement cycle :

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².
Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à la délibération communale instituant cette participation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, …).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

Espaces libres

Dans la zone UAb il est imposé un minimum de :

- 10% d'espaces libres pour les constructions nouvelles ;
- 20% d'espaces libres pour les constructions nouvelles dans le cadre de projets de plus de 500 m² d'emprise au sol.

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés.

SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UA-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Concernant les trois derniers points, l'article 11 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE UA-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE II
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :
« Caractère de la zone :
La zone UC est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant globalement aux extensions urbaines de la commune réalisées depuis la seconde moitié du 20ème siècle, sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités diverses.
Elle comprend deux secteurs :
- un secteur UCa, correspondant à la partie incluse dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques ;
- un secteur UCb, correspondant à la partie non incluse dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques »

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[1]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :
- Industrie ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA 2

Est également interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur le linéaire commercial identifié sur les plans de zonage.
Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :
- les terrains de campings et de caravaning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UC2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

1 Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire
du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

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

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat, à condition :
  - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Habitat, à condition :
  - que dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements comportant au moins 6 logements doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% du dit programme (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur) .
- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'emprise des voiries devra respecter une largeur de 6 mètres.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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 règlementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- toute nouvelle imperméabilisation ou imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE, avec un débit de fuite calculé sur la base de 25 l/s par hectare de surface active au plus.

- Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, collectif dans le cadre d'un lotissement ou individuel, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, éventuellement de systèmes d'infiltration à la parcelle, tel des puits secs ou des tranchées d'infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

- Ces secteurs ne sont pas particulièrement concernés par un risque d'inondation, mais il est recommandé de prévoir un rehaussement des planchers d'au moins 20 centimètres par rapport au terrain naturel.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UC - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UC - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie dans le cas d'une route départementale.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613 soumise à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de l'autoroute A9.

ARTICLE UC - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de toute limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite d'un mètre.

Les piscines seront implantées à 1,90 m minimum des limites séparatives, sauf accord du voisin.

Des implantations en limites sont admises :

- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- lorsque l'accord du propriétaire voisin a été donné et ce dans une bande de constructibilité de 15 mètres maximum à partir de l'alignement de la voie ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2,60 m en limite séparative.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres prise au nu de la façade.

Aucune distance n'est imposée entre les piscines et les autres constructions.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC – 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'ensemble de la parcelle.
Les piscines au niveau du sol ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

ARTICLE UC - 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

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

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Le nombre de niveaux autorisés ne doit pas dépasser deux niveaux. Les niveaux en sous-sol ne sont pas comptabilisés, ainsi, deux niveaux correspondent à un rez-de-chaussée et un étage.

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 m, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone ou de secteur. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 2.50 mètres, la hauteur prescrite du côté de la façade opposée.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC – 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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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. 111-27 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors périmètre de protection modifié des monuments historiques (zones UAa, UAb et UCa).

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation du site. Ils pourront être « accompagnés par un architecte conseil » et respecter le cahier de recommandations chromatiques pour les constructions anciennes et nouvelles ou à caractère traditionnel réalisé par le STAPH et annexé au PLU.

Parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,.. est interdit.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine et respecter le nuancier déposé en mairie.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

Les teintes des enduits seront prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Toitures

Au sein du périmètre de protection modifié des monuments historiques (UCa), la conservation des toitures anciennes devra être privilégiée, sauf impossibilité technique.

Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33 %.

L'utilisation de plaques ondulées, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur. Lorsque les matériaux de toiture sont teints, leur teinte doit se rapprocher des teintes languedociennes.

Les terrasses partielles sont autorisées en toiture dans la limite de 40 % maximum de la surface de la toiture.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, en UCa uniquement à la condition de ne pas être apparente en façade.

Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées ;
- des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...

Clôtures

Cas général :

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.80m à l'alignement des axes de desserte et 2 mètres en limites séparatives.

- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures en panneaux ajourés ou plein ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

Les clôtures situées entre deux propriétés :

Les clôtures peuvent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires voies établies ou non sur les murs bahuts.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences locales et variées, pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Eléments ajoutés aux constructions :

- L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, …) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique.

- Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

Energies renouvelables :

- En UCa, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés, à condition d'être intégrés esthétiquement et d'être considérés comme un composant du bâti (fonction de couverture, brise soleil, verrière, bardage...). Ils pourront composer la toiture d'une annexe (en fond de jardin…), et pourront être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

- En UCb, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture devront être intégrés sur le toit ou mieux, sur une terrasse (pose sur tuiles interdite). Ils peuvent se trouver dans les jardins, cours ou terrasses basses à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

- En UCa comme en UCb, les équipements de production ou de régulation thermiques de type pompe à chaleur, climatiseur, etc... sont disposés à l'intérieur des édifices et les percements nécessaires sont équipés de persiennes sombres pour les dissimuler. En cas d'impossibilité de disposer ces équipements dans le bâti, ils devront être sur la parcelle privative, invisibles depuis l'espace public et dissimulés par des habillages en métal ou en bois (par exemple, coffre en bois persienné), le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

- En UCa les éoliennes sont interdites.

- En UCb, la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique. Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :
  - pose au nu de la façade ;
  - barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
  - peinture de teinte foncée et mate en finition.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

• Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur…), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.

• En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :
• Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
• Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
• Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
• La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
• Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :
• Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
• Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour le stationnement automobile :

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. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.
Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement ;
- pour les commerces de détail et les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface plancher de l'établissement ;
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou maisons de retraite : une place de stationnement pour quatre lits ;
- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement :
  - une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ;
  - deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les opérations d'ensemble, pour chaque logement, une place de stationnement visiteur doit être réalisée avec un accès direct sur l'espace public. Ces places ne doivent pas être attribuées à un logement.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet. Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant des autres places de stationnement.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

Pour le stationnement cycle :

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².
Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à la délibération communale instituant cette participation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, …).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,…).

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

Espaces libres :

Il est imposé un minimum de 30% d'espace libre par parcelle.

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés.

Pour les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum de 30% d'espace libre végétalisé d'usage collectif accessible depuis la voirie, le seuil de 30% sera calculé par rapport à la surface des rues (voie circulée et trottoir de largeur minimum) et des parkings collectifs.

SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UC-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée et encadrée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Concernant les trois derniers points, l'article 11 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE UC-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE III
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation :
Caractère de la zone :

La zone UE est une zone urbaine à vocation exclusive de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend notamment le collège et les équipements sportifs.

Extrait du schéma pluvial : C'est une zone qui a un taux de surface imperméabilisée assez élevé et qui se trouve en partie en zone inondable (pour l'aire de stationnement située en contre-bas du collège). Le taux d'espaces verts reste à ce jour encore assez élevé dans la partie basse de cette zone et les pentes sont globalement faibles, de sorte que le ruissellement pluvial de cette zone reste modéré. Il s'agit d'une zone de transition entre le village et la plaine inondable du Valaury, sur laquelle les développements doivent rester modérés et conçus en tenant compte du risque de submersion par débordement du ruisseau mais aussi des ruissellements pouvant être importants sur les talus en ceinture du village.

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[2]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Hébergement hôtelier
- Bureaux, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravaning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UE2.

2 *Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.*

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

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

Sont autorisées toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, à condition d'être un logement de fonction nécessaire à la gestion des équipements situés dans la zone.
- Bureaux, à condition d'être nécessaire aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Fonction d'entrepôt, à condition d'être nécessaire aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE UE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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 règlementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- compte tenu de la proximité avec le ruisseau du Valaury et le risque assez élevé de débordements chroniques de ce ruisseau, il est nécessaire de tenir compte de ce risque en prévoyant une surélévation des planchers des bâtiments (par remblai ou vide sanitaire) et le maintien d'une distance d'au moins 10 mètres entre les constructions et le lit du ruisseau et des fossés-mères du secteur.
- de plus, chaque construction ou revêtement de surface induisant une augmentation du ruissellement pluvial devra intégrer un système de compensation conçu en application des

prescriptions de la MISE de l'Hérault, avec un débit de fuite évalué sur la base de 25 l/s par hectare de surface active.

- sur cette zone, il est recommandé de mettre en oeuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (nous, systèmes d'infiltration, chaussées réservoirs…).

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UE-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées limite séparative.

ARTICLE UE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-11 ASPECT EXTERIEUR

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 urbain.

ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Toute modification des éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

SECTION IV - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UE-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UE-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE IV
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Extrait du rapport de présentation :
Caractère de la zone :

La zone UI est une zone urbaine d'affectation spéciale plus particulièrement dédiée aux activités économiques. Elle comprend notamment les secteurs suivants :

- le secteur dédié aux activités économiques dit des « Trouyaux », à l'est du village ;
- la zone urbanisée des Clachs, dédiée à des activités économiques diverses, au sud du village.

Extrait du schéma pluvial :
Zone correspondant aux deux sites dédiés à l'activité économique et artisanale sur la commune de Poussan (Zone d'Activités des Clashes et la Zone Industrielle des Trouyaux), y compris les espaces de futures extensions. Il s'agit d'une zone très fortement revêtue à termes (c'est déjà le cas pour les espaces aménagés), avec un coefficient de ruissellement très élevé qui pourrait atteindre 80 à 90 %. Des mesures spécifiques de gestion des volumes et de débits sont donc nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à l'occasion des futurs développements, l'imperméabilisation actuelle des sols n'ayant donné lieu à aucun aménagement de compensation ; de plus, les eaux pluviales lessivant de tels espaces sont généralement assez fortement chargées en éléments polluants, ce qui nécessite un traitement avant rejet, surtout dans le cas de la zone des Clashes qui se situe en bordure de la Crique de l'Angle. La zone des Clashes est par ailleurs concernée à la fois par un risque d'inondation lors des crues du Valaury et de la Lauze, mais aussi par de forts ruissellements de versant pour la partie Ouest du site.

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[3]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

Cette zone est en partie concernée par la bande des 100 mètres au sein de laquelle, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

3 *Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.*

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, sauf celles mentionnées à l'article UI2
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UI2
- En Espaces Proches du Rivage (EPR), tout aménagement répondant aux critères de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravaning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UI2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

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

- Les constructions ou installations à usage d'habitation peuvent être admises à condition :
  - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone ;
  - et être construites simultanément ou postérieurement au local d'activité ;
  - et être intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activité ;
  - et représenter au maximum 20 % de la surface professionnelle ;
  - et disposer d'une superficie de 80 m^2 de surface de plancher maximum ;
  - et qu'il n'y ait qu'un seul logement par unité foncière ;
  - et ne pas disposer de piscines.

- Les affouillements ou exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou au passage des installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  - Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

  Les secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestres telles que définis par arrêté préfectoral et reportés en annexe du PLU, devront respecter les prescriptions visant à réduire ces nuisances, conformément aux dispositions des textes en vigueur.

- En Espaces Proches du Rivage (EPR), tout aménagement répondant aux critères de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.
- Sont autorisés les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 15 du présent règlement.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

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

Il est rappelé que l'accès direct sur l'autoroute A9 est interdit et que l'accès sur les routes départementales est réglementé.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 11 mètres, avec une chaussée d'une largeur au moins égale à 6 mètres, du stationnement d'une largeur minimale de 3,20 m et un espace piétons latéral d'une largeur au moins égale à 1,80 m.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante.

ARTICLE UI-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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 règlementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles pourront être rejetées au réseau collectif après prétraitement, conformément aux normes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être

reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- A l'intérieur des zones inondables des ruisseaux, les prescriptions du PPRI en cours d'élaboration s'appliqueront.
- Pour les autres secteurs, il est prescrit pour toute nouvelle construction une surélévation d'au moins 20 centimètres par rapport au niveau de la voie de desserte du lot concerné. De plus, toute nouvelle construction induisant une imperméabilisation des sols devra faire l'objet d'une compensation en application des prescriptions de la MISE, avec un débit de fuite calculé sur la base de 25 l/s par hectare de surface active au plus. En ce qui concerne les éventuels dispositifs d'infiltration (puits secs ou tranchées d'infiltration), seuls les trop-pleins pourront être « dirigés » vers le réseau pluvial de la commune ; toutefois, ce type de dispositif est interdit dans la zone des Clashes, du fait de la présence de nappes à faible profondeur en connexion probable avec l'étang de Thau.
- Si de nouvelles voiries doivent être créées, elles devront être équipées d'un système d'assainissement pluvial dimensionné pour des pluies de fréquence au moins trentennale et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d'origine routière.
- Si ces nouvelles infrastructures s'accompagnent d'aires de stationnement, d'aires de stockage, ou toute autre activité susceptible de transmettre une pollution au réseau hydrographique, elles devront également s'accompagner de dispositifs de rétention équipés d'un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UI-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UI-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul minimale de :

- 100 m de l'axe de l'A9 ;
- 75 m ou 35 m de l'axe de la RD613, tel qu'indiqué sur les plans de zonage ;
- 15 m de l'axe de la RD2 ;
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Le long de la RD613, les constructions doivent de surcroît être implantées à l'alignement les unes par rapport aux autres.
Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait de 5 mètres minimum, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ;
- ou en limite séparative, sous la condition expresse de l'accord du propriétaire voisin et lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu) ;
- en limite de la zone UE, les bâtiments devront impérativement être implantés à une distance minimum de 5 mètres.

ARTICLE UI-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UI-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de l'ensemble de la parcelle.

ARTICLE UI-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

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

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est de 10 m, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR

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 urbain.

Parements

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.

Les enduits des façades devront avoir une granulométrie fine.

Les matériaux contemporains (bardages métalliques, bois, verre,…) pourront être utilisés.

Les teintes des façades doivent être assourdies : les couleurs vives sont interdites (rouge vif, vert vif, bleu vif, jaune vif,…). Les matières telles que la pierre, la terre cuite, le béton architectonique, le bois, etc…, peuvent conserver leur teinte naturelle. Les teintes ou aspect de surface agressifs sont interdits et notamment les couleurs criardes (chromé, doré,…), les motifs décoratifs tels que les rayures, petits pois, étoiles, damiers,…, les graphismes voyants et les motifs tapageurs.

Toitures

Les matériaux de couverture devront être de teinte mate. Les couleurs réfléchissantes sont proscrites.

Clôtures

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.

Les clôtures seront constituées :

- de murs pleins enduits, présentant une granulométrie fine et de teinte unique, définie dans le nuancier de la commune, d'une hauteur maximale de 1,50 m au dessus du sol ;
- de dispositifs ajourés rigides (barreaudage, grillage,…) à condition qu'un seul matériau soit utilisé, d'une teinte foncé et mate (vert foncé, brun,…) ;

- les portails devront être d'une teinte foncée et mate (vert foncé, brun,…) ;
- en bordure de l'A9, la RD613 et des voies de desserte principales des zones d'activités, les clôtures devront obligatoirement être constituées de végétaux d'essences locales et variées donnant du côté de la voie.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Energies renouvelables :

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture devront être intégrés sur le toit ou mieux, sur une terrasse (pose sur tuiles interdite).

Ils peuvent se trouver dans les jardins, cours ou terrasses basses à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les équipements de production ou de régulation thermiques de type pompe à chaleur, climatiseur, etc...sont disposés à l'intérieur des édifices et les percements nécessaires sont équipés de persiennes sombres pour les dissimuler. En cas d'impossibilité de disposer ces équipements dans le bâti, ils devront être sur la parcelle privative, invisibles depuis l'espace public et dissimulés par des habillages en métal ou en bois (par exemple, coffre en bois persienné), le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Eléments ajoutés aux constructions :

- L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, …) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique.

- Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables :

• Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
• Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour le stationnement automobile :

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer les opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

Réservations minimales de places de stationnement :

- pour les constructions destinées à l'habitation admises sur la zone : une place par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces : une place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher ;

- pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Pour le stationnement cycle :
Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher à vocation de bureaux et de commerce est demandée.
Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres doivent être végétalisés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :
- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre dehaute tige par 50 m² de terrain libre.
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, …).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le

classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».
Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tout les 10 m.

Les clôtures bordant la RD613 et les voies de desserte principales doivent être doublées d'une haie vive d'essences végétales locales et variées.

SECTION IV - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UI-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Concernant les trois derniers points, l'article 11 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE UI-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE V
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

Extrait du rapport de présentation :
« Caractère de la zone :

La zone UR est une zone urbaine affectée aux constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires à la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier. »

Dispositions règlementaires

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).
Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;
En application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[4]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

4 *Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.*

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux, sauf ceux mentionnés à l'article UR2.
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravaning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UR2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

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

- Les constructions à destination de bureau sont autorisées sous condition d'être nécessaires à la gestion des infrastructures autoroutières
- Les affouillements ou exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou au passage des installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestres telles que définis par arrêté préfectoral et reportés en annexe du PLU, devront respecter les prescriptions visant à réduire ces nuisances, conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.
- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 15 du présent règlement.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR-3 ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE UR-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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 règlementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles pourront être rejetées au réseau collectif après prétraitement, conformément aux normes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées.

Electricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UR-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UR-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions liées à la gestion des infrastructures autoroutières peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UR-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions liées à la gestion des infrastructures autoroutières peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE UR-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UR-9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UR-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.
Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :
La hauteur maximale des constructions est de 6 m, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR-11 ASPECT EXTERIEUR

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 urbain.

ARTICLE UR-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UR-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et végétation
Au minimum 50% des espaces libres doivent être végétalisés.
Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.
Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Toute modification des éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UR-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UR-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

La zone AU0 est une zone à urbaniser, non ou insuffisamment équipée, correspondant à la zone d'extension future de Poussan, sur le secteur de Sainte-Catherine Marqueval. Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme après modification ou révision du PLU. L'ouverture à l'urbanisation du secteur, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, est conditionnée :
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains ;
- par un rapport de compatibilité avec le schéma directeur d'assainissement pluvial précisant sur cette zone, compte tenu de sa localisation dans le bassin versant de la Lauze, qu'il est essentiel de maîtriser les eaux de ruissellements urbains pour ne pas augmenter les volumes et les débits rejetés vers la Lauze.

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[5]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés).

5 *Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.*

ARTICLE AU0-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;

- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé (extrait du PPRi).

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- Il est nécessaire de prévoir un projet d'aménagement d'ensemble sur cette zone.

- Cet aménagement d'ensemble doit être conçu en positionnant les sites réservés pour la création de bassins de rétention collectifs destinés à maîtriser les débits et les volumes d'eau de ruissellement pluvial déversé vers le réseau hydrographique en aval, et en structurant le réseau de collecte des eaux pluviales en tenant compte de la nécessité d'un guidage possible par les voiries des eaux de ruissellement excédentaires (par rapport au réseau de collecte), de manière à assurer un écoulement en surface vers les bassins de rétention.

- Ces dispositifs seront dimensionnés en conformité avec les prescriptions de la MISE de l'Hérault, en considérant un débit de fuite d'au plus 25 l/s par hectare de surface active, et avec des dispositifs de traitement adapté à l'usage des constructions.

- Les réseaux de collecte des eaux pluviales seront dimensionnés en application des normes de 1996, en considérant des pluies vingtennales pour de l'habitat moyennement dense et des pluies trentennales en cas de zone économique ou commerciale.

- Il est recommandé de prévoir, pour toutes les constructions, un rehaussement des planchers d'au moins 30 centimètres par rapport au terrain naturel. En outre, l'utilisation de techniques alternatives est recommandée et devra faire l'objet d'une étude comparative technico-économique.

ARTICLE AU0-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AU0-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE AU0-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en limite séparative.

ARTICLE AU0-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute modification des éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE AU0-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone :

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation exclusive de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Extrait du schéma pluvial : Le taux d'espaces verts reste à ce jour encore assez élevé dans cette zone et les pentes sont globalement faibles, de sorte que le ruissellement pluvial de cette zone reste modéré. Il s'agit d'une zone de transition entre le village et la plaine inondable du Valaury, sur laquelle les développements doivent rester modérés et conçus en tenant compte du risque de submersion par débordement du ruisseau mais aussi des ruissellements pouvant être importants sur les talus en ceinture du village.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés).

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

Non règlementé.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE-3 ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE AUE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- compte tenu de la proximité avec le ruisseau du Valaury et le risque assez élevé de débordements chroniques de ce ruisseau, il est nécessaire de tenir compte de ce risque en prévoyant une surélévation des planchers des bâtiments (par remblai ou vide sanitaire) et le maintien d'une distance d'au moins 10 mètres entre les constructions et le lit du ruisseau et des fossés-mères du secteur.
- de plus, chaque construction ou revêtement de surface induisant une augmentation du ruissellement pluvial devra intégrer un système de compensation conçu en application des prescriptions de la MISE de l'Hérault, avec un débit de fuite évalué sur la base de 25 l/s par hectare de surface active.
- sur cette zone, il est recommandé de mettre en oeuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (nous, systèmes d'infiltration, chaussées réservoirs…).

ARTICLE AUE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AUE-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE AUE-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en limite séparative.

ARTICLE AUE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUE-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE-11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUE-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE AUE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute modification des éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE AUE-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AUE-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :
La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- ***secteur A**, correspondant aux secteurs agricoles classiques, par opposition aux secteurs spécifiques détaillés ci-après.*
- ***secteur AS**, correspondant aux secteurs agricoles sensibles, traduisant en partie les zones agricoles d'intérêt écologique inscrites au SCoT, et les espaces de nature ordinaire préservés du SCoT.*
- ***secteur AR**, correspondant aux secteurs agricoles remarquables, traduisant les espaces remarquables au titre de la loi littoral situés en zone agricole, incluant notamment les terres agricoles situées en site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux. En outre ces secteurs reprennent en partie les zones agricoles d'intérêt écologique inscrits au SCoT et les espaces de nature ordinaire préservés.*

Rappelons que la zone agricole est également soumise aux dispositions de la Loi Littoral qui s'applique sur l'ensemble de la commune et qui, notamment, limite strictement l'urbanisation en dehors des continuités avec les espaces agglomérés du village (articles L121-1 à L121-22 du code de l'urbanisme). »

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[6]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

Cette zone est en partie concernée par la bande des 100 mètres au sein de laquelle, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Une partie de la zone se situe en espaces proches du rivage (EPR) au sein desquels l'article L.121-13 du code de l'urbanisme précise que l'extension de l'urbanisation doit y être limitée et justifiée et motivée, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

6 *Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.*

Une partie de la zone se situe en coupure d'urbanisation du schéma de cohérence territoriale du basin de Thau, au titre de la loi littoral.

SECTION I– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article A2.
Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, incluant les logements de fonction,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerce,
- Artisanat,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-42 et R111-43) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les centrales solaires au sol
- **De plus en en AR**, tout aménagement non prévu par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme ;
- En Espaces Proches du Rivage (EPR), tout aménagement ne répondant pas aux critères de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article A-2 suivant.

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

En **A**, sont autorisées sous condition :

- l'implantation de constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, à l'exception de tout logement, même lié à l'exploitation agricole, sous condition d'être réalisé en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- en dehors des espaces proches du rivage, l'implantation de constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées peut également être admis en discontinuité avec les agglomérations et villages existants sous condition d'accord du Préfet donné après avis de la commission des sites ;
- l'adaptation, la réfection, l'extension ou la réalisation d'annexes aux constructions existantes destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être strictement nécessaires à celle-ci et que l'extension représente au plus 20% de la surface de plancher existante dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher supplémentaire ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs réalisés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- les exhaussements et les affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au respect des richesses archéologiques du secteur.
- le changement de destination des constructions, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après identification des bâtiments imposant une modification du PLU;

- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 15 du présent règlement.

En **AS**, sont autorisées sous condition :

- l'implantation de constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous condition d'accord du Préfet donné après avis de la commission des sites ;
- l'adaptation, la réfection, l'extension ou la réalisation d'annexes aux constructions existantes destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être strictement nécessaires à celle-ci et que l'extension représente au plus 20% de la surface de plancher existante dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher supplémentaire ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs réalisés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- les exhaussements et les affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au respect des richesses archéologiques du secteur.
- En Espaces Proches du Rivage (EPR), tout aménagement répondant aux critères de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.
- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 15 du présent règlement.

L'ensemble de ses autorisations ne doit pas altérer la continuité écologique des secteurs AS.

En **AR**, sont autorisées sous condition :

- les aménagements prévus par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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 règlementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition. En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées des exploitations agricoles

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;

- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500 m², il devra être prévu un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique sur la base d'une capacité de rétention de 1 000 m3 par hectare de surface imperméabilisée et d'un débit de fuite limité à 25 l/s par hectare.

- Toute construction devra être réalisée avec un plancher rehaussé au moins 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues. Enfin, tout obstacle à l'écoulement des eaux de débordement des ruisseaux, comme par exemple un remblai, ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification (par une étude) que l'aménagement n'aggrave pas la situation initiale en amont et en aval du site du projet.

- En amont de la zone urbaine, toute suppression partielle ou totale de murets ou merlon existant, ainsi que toute opération visant à rendre ces obstacles transparents (par pose d'un busage par exemple) est interdit, de manière à conserver la capacité de rétention des parcelles agricoles.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet de construction.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.
En cas de zones à risque courant :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres routes.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant, l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et la construction d'annexes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

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

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés à une distance au moins égale à cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

En secteur A, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

En secteur AS et AR, la hauteur maximale des constructions est de 5 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

Parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine.

Les crépis et enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Toitures

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les dépôts ou hangars, abris ou les équipements publics, les couvertures pourront être de teinte foncé et mate.

Energies renouvelables :
En secteur A :

Les équipements destinés aux énergies renouvelables peuvent être envisagés sur les bâtiments existants de manière légale et officielle ou sur ceux à créer.

Sur ces bâtiments, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être utilisés à condition de s'adapter aux toitures et de ne pas être la seule justification du bâti créé.

Les équipements de production ou de régulation thermiques sont disposés à l'intérieur des édifices ou disposés à proximité du bâti et devront alors être dissimulés par des habillages en métal ou en bois, le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

En secteur AS et AR :

Les équipements destinés aux énergies renouvelables peuvent être envisagés sur les bâtiments existants, hormis bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial. Sur ces bâtiments, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être intégrés sur le toit (pose sur tuiles interdite).

Les équipements de production ou de régulation thermiques sont disposés à l'intérieur des édifices ou disposés à proximité du bâti et devront alors être dissimulés par des habillages en métal ou en bois, le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

Clôtures

Les clôtures seront constituées de simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Les clôtures constituées par des fils barbelés ou des murs de plus de 80 cm sont interdites.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :
• Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur…), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
• En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Boisements remarquables :
• Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
• Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.
La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.
Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :
- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE A-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Concernant les trois derniers points, l'article 11 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE A-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :
« Caractère de la zone :

Les zones naturelles sont dites zone N. Ce sont des zones protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, ou en raison de leur caractère d'espaces naturels.
Au sein de la zone N, on distingue différents secteurs dédiés :

- ***Secteur N**, reprenant en partie les espaces de nature ordinaire préservés identifiés par le SCoT.*
- ***Secteur NC**, dédié à l'exploitation de carrières ;*
- ***Secteur NJ**, correspondants aux secteurs de ceinture verte à l'ouest du village, en continuité des équipements collectifs, pouvant accueillir notamment des jardins partagés.*
- ***Secteur NL**, correspondant à une zone naturelle ludique, de camping,*
- ***secteur NS**, correspondant aux secteurs naturels sensibles, traduisant en partie les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT et les espaces de nature ordinaire préservés du SCoT.*

*Le secteur NS intègre le **sous secteur NSC**, correspondant au périmètre rapproché et éloigné de captage d'Issanka.*

- ***Secteur NR**, correspondant aux secteurs naturels remarquables, traduisant les espaces remarquables au titre de la loi littoral situés en zone naturelle, il inclue notamment les espaces remarquables terrestres, lagunaires et maritimes du SCoT, les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT et les cœurs de nature terrestre du SCoT. Il comprend **un sous-secteur NRe** où l'extension limitée des constructions existantes est autorisée.*

Rappelons que la zone naturelle est également soumise aux dispositions de la Loi Littoral qui s'applique sur l'ensemble de la commune et qui, notamment, limite strictement l'urbanisation en dehors des continuités avec les espaces agglomérés du village (articles L121-1 à L121-22 du code de l'urbanisme). »

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

Cette zone est en partie concernée par la bande des 100 mètres au sein de laquelle, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Une partie de la zone se situe en espaces proches du rivage (EPR) au sein desquels l'article L.121-13 du code de l'urbanisme précise que l'extension de l'urbanisation doit y être limitée et justifiée et motivée, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article N2.
Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, incluant les logements de fonction,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerce,
- Artisanat,
- Industrie,
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf si elles sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone,
- En Espaces Proches du Rivage (EPR), tout aménagement répondant aux critères de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, **sauf en NC** ;
- Les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) **sauf en NL**;
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) **sauf en NL** ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) **sauf en NL** ;
- Les centrales solaires au sol
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article N-2 suivant.

De plus en en NR :

- tout aménagement non prévu par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

De plus en en NL :

- Toute construction dans la zone inondable rouge du P.P.R.I.

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Sont autorisées sous condition :
En N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisés en continuité avec les agglomérations et villages existants, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces ;

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des sites et des ressources naturelles, au développement des énergies renouvelables ainsi que celles nécessaires à l'aménagement des espaces récréatifs, dans les conditions définies par le SCoT et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces ;
- les exhaussements et les affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au respect des richesses archéologiques du secteur.
- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan, sous réserve que le projet soit déclaré d'utilité publique, ainsi que les outillages, équipements et installations techniques directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires, sans que leur soient applicables les réserves et conditions vues à l'alinéa 2 du présent article 2 et les dispositions des articles 3 à 15 du présent règlement.

De plus en NS, l'ensemble de ses autorisations ne doit pas altérer la continuité écologique du secteur.
En Espaces Proches du Rivage (EPR), tout aménagement répondant aux critères de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

De plus, en sous-secteur NSC, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre qualitatif et quantitatif des masses d'eau.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des sites et ressources en eau sous réserve de dispositions permettant une maîtrise des incidences.

- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan, sous réserve que le projet soit déclaré d'utilité publique, ainsi que les outillages, équipements et installations techniques directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 15 du présent règlement.

De plus, en NRe, sont autorisées sous condition seulement :
- les aménagements prévus par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme et notamment l'adaptation, la réfection, l'extension ou la réalisation d'annexes aux constructions existantes (une seule fois à compter de la date d'application du présent document) destinées aux activités économiques dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâti existant et 50 m² maximum.

Chacun de ces aménagements ne peut être envisagé qu'après étude des solutions alternatives et doit être assortie de dispositions permettant une maîtrise optimale des incidences qualitatives sur la ressource.

En secteur NC, sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'ouverture, l'extension, et l'exploitation de carrières y compris les bâtiments annexes (constructions et installations de traitement, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration).

En secteur NJ, sont autorisées sous condition :
- Les installations légères liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif dans la limite de 4m² d'emprise au sol par installation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Il est rappelé que l'accès direct est interdit sur les déviations des routes classées par décret comme voies à grande circulation, sur les autoroutes, les routes express classées par décret en conseil d'Etat.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation : remises, abris de jardins,…) 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 règlementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition. En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En sous-secteur NSC, l'assainissement non collectif est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, …) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi).*

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500 m², il devra être prévu un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique sur la base d'une capacité de rétention de 1 000 m3 par hectare de surface imperméabilisée et d'un débit de fuite limité à 25 l/s par hectare.

- Toute construction devra être réalisée avec un plancher rehaussé au moins 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues. Enfin, tout obstacle à l'écoulement des eaux de débordement des ruisseaux, comme par exemple un remblai, ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification (par une étude) que l'aménagement n'aggrave pas la situation initiale en amont et en aval du site du projet.

- En amont de la zone urbaine, toute suppression partielle ou totale de murets ou merlon existant, ainsi que toute opération visant à rendre ces obstacles transparents (par pose d'un busage par exemple) est interdit, de manière à conserver la capacité de rétention des parcelles agricoles.

En sous-secteur NSC :

- l'assainissement pluvial devra être maîtrisé en terme qualitatif ;

- l'infiltration des eaux de ruissellement doit être évitée avant tout traitement.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades donnant sur l'espace public.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet de construction.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres routes.

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE N – 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres à une distance au moins égale à 4 m.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N - 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

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

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

En secteurs N et NC, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

En secteurs NJ et NR, la hauteur maximale des constructions est de 5 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

En secteur NL, la hauteur maximale des constructions est de 7,5 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

Parements :

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine et respecter le nuancier déposé en mairie.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Toitures :

Pourcentage de la pente : 28 à 33%

Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les abris, les hangars ou les équipements publics, les toitures seront de teinte foncée et mate.

En NL, les terrasses partielles sont autorisées en toiture dans la limite de 40 % maximum de la surface de la toiture.

Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées ;
- des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...

Energies renouvelables :

En secteur NL :

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture sont autorisés. Ils devront être intégrés sur le toit ou mieux, sur une terrasse (pose sur tuiles interdite).

Ils peuvent se trouver dans les jardins, cours ou terrasses basses à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les équipements de production ou de régulation thermiques de type pompe à chaleur, climatiseur, etc...sont disposés à l'intérieur des édifices et les percements nécessaires sont équipés de persiennes sombres pour les dissimuler. En cas d'impossibilité de disposer ces équipements dans le bâti, ils devront être sur la parcelle privative, invisibles depuis l'espace public et dissimulés par des habillages en métal ou en bois (par exemple, coffre en bois persienné), le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

En secteur NJ :
Les équipements destinés aux énergies renouvelables, les éoliennes et les équipements de production ou de régulation thermiques sont interdits.

En secteur NR :
Les équipements destinés aux énergies renouvelables peuvent être envisagés sur les bâtiments existants de manière légale et officielle, hormis bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial. Sur ces bâtiments, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être intégrés sur le toit (pose sur tuiles interdite).

Les équipements de production ou de régulation thermiques sont disposés à l'intérieur des édifices ou disposés à proximité du bâti et devront alors être dissimulés par des habillages en métal ou en bois, le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

Clôtures :
Les portails, s'ils existent, seront de couleur vert foncé ou brun foncé.
Les clôtures seront obligatoirement végétalisées.
Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :
• Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur…), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
• En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Boisements remarquables :
• Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
• Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.
La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.
Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.
Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :
- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.
Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE N-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Concernant les trois derniers points, l'article 11 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE N-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.