



COMMUNE DE SAINT AUNES

4 EME MODIFICATION DU PLU

2

REGLEMENT

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-AUNES



MAIRIE DE SAINT-AUNES

Place de la mairie
34 130 SAINT-AUNES
Tél : 04 67 87 48 48
Fax : 04 67 87 03 40

Aménageur



SPLA L'OR AMENAGEMENT

11 place de la Libération
34 130 MAUGUIO
Tél : 04 67 99 19 05
Fax : 04 67 99 19 09

Architecte Urbaniste



A. GARCIA-DIAZ

Architecte-Urbaniste
5 Place du 8 Mai 1945
34070 MONTPELLIER
Tél : 04 67 27 13 13
Fax : 04 67 47 32 48
agence@garcia-diaz.fr

4ème MODIFICATION DU PLU

2 – REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 13 décembre 2007
1ère modification	Approuvé le 08 juillet 2009
2ème modification	Approuvé le 08 février 2010
3ème modification	Approuvé le 26 janvier 2012
4ème modification	

Etabli par : Guillaume LOMBART - Date : 07/2015

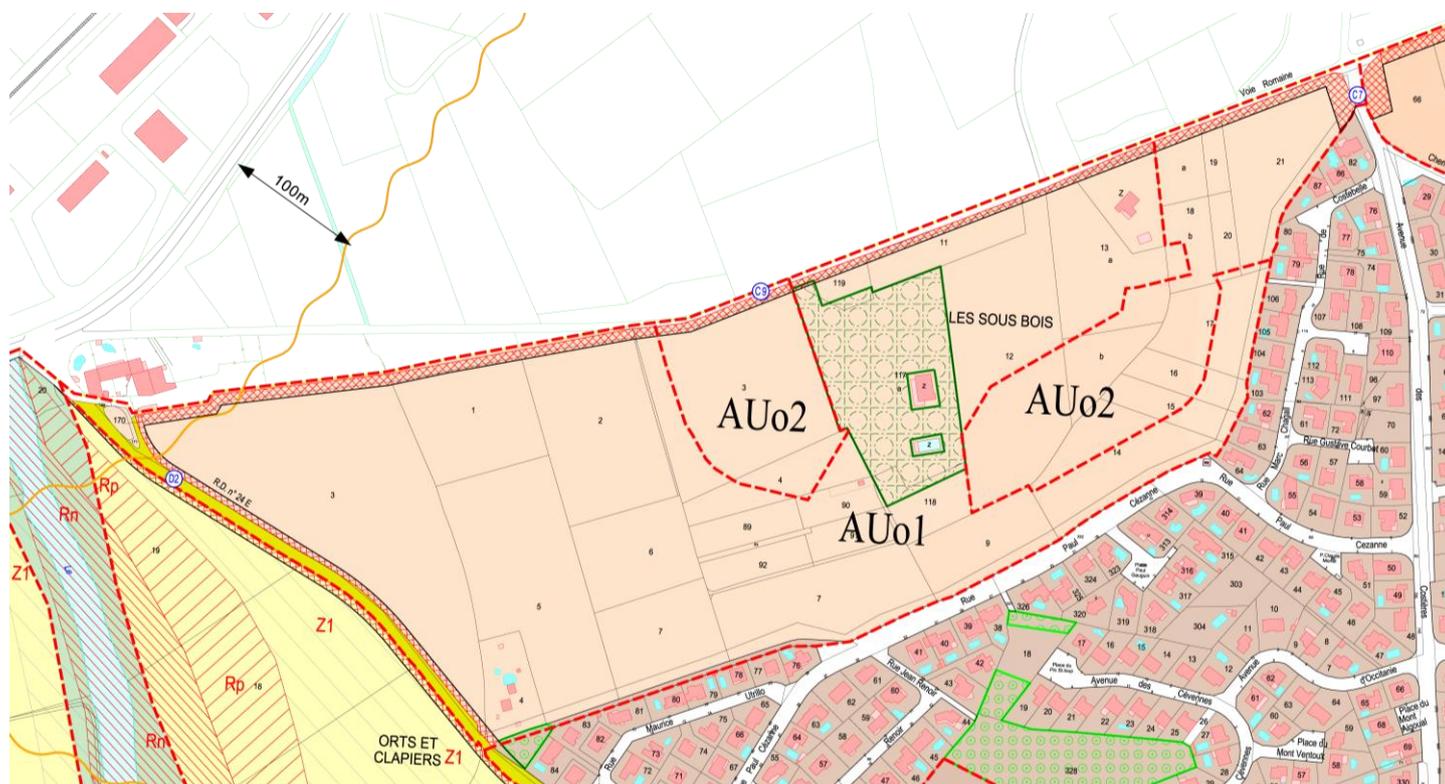
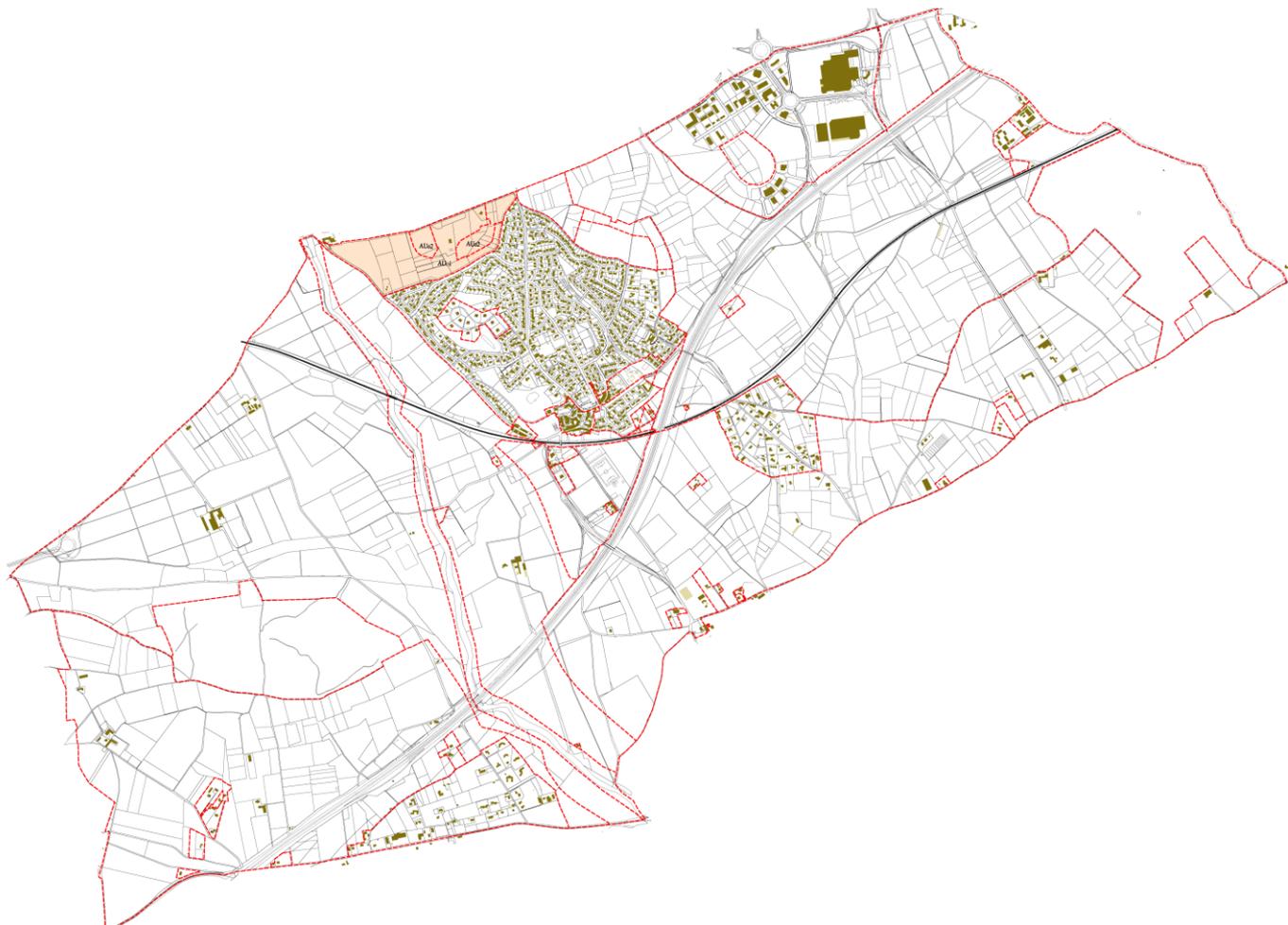
EMETTEUR	N° OPERATION	PHASE	LOCALISATION	INDICE
AGD	U2005-050	Modification PLU	Saint-Aunès	B

juillet 2015

MODIFICATION DU PLU

U2005-050

COMMUNE DE SAINT AUNES – REGLEMENT



CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) conformément au schéma d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagement.

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation de cette ZAC au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération. Il est précisé que les équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est partiellement concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

Cette zone urbanisable représente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement de la ZAC, la zone a été divisée en deux secteurs afin de :

- Prendre en compte des variations de hauteur des constructions pour assurer une bonne intégration des constructions sur le site.
- Moduler la densité des constructions dans une même logique d'intégration du projet.

La subdivision de la zone comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur AUo1** destiné à l'habitat groupé ou individuel.
- Le **secteur AUo2** destiné principalement à l'habitat collectif.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUo - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUo - 2 ci-après.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les carrières.

Art. AUo - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une ZAC au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics dans le respect du schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.

Installations Classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition 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.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUo - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Les accès doivent être établis sur les voiries, tel que prévu aux orientations d'aménagement relatives à la zone.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. AUo - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif des eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

Les constructions sont autorisées en fonction de la capacité résiduelle de la station d'épuration existante ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics de traitement.

3. Eaux pluviales :

Aucune rétention à la parcelle n'est nécessaire dans la mesure où l'ensemble des écoulements d'eaux pluviales est géré en bassins de rétention publics. Les constructions réalisées doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public sont enterrés. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser les gaines, les chambres de tirage et tous ouvrages techniques nécessaires.

Toute installation ou construction nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz lorsque celui-ci existe

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exigé pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le tri sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUo - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Art. AUo - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*Définition :*

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une partie de la construction n'est pas implantée à l'alignement, le retrait minimum doit être de 3 m.

Cas particulier : Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des voies et emprises publiques. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1m minimum des voies et emprises publiques.

Art. AUo - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

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

*Cas particulier :**- Piscines :*

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m minimum des limites séparatives.

- Locaux techniques :

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Art. AUo - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Art. AUo - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art. AUo - 10 : Hauteur maximale des constructions*1. Définition de la hauteur totale :*

Dans la présente zone, la hauteur maximale des constructions est définie en nombre de niveaux habitables mesurés à partir du terrain naturel. Les garages enterrés, semi-enterrés et en rez-de-chaussée et les annexes telles que les caves ne sont pas comptabilisés dans le nombre de niveaux. Par terrain naturel, il faut considérer le sol tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2. Hauteur maximale des constructions :

Pour le secteur **AUo1** :

La hauteur maximale des constructions est de deux niveaux (R+1) à partir du terrain naturel.

Pour le secteur **AUo2** :

La hauteur maximale des constructions est de trois niveaux (R+2) à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions à usage de service public est fixée à trois niveaux (R+2) à partir du terrain naturel.

Art. AUo - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine les formes et les volumes seront simples et fonctionnels. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

1. Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

2. Couleurs :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la Commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

3. Energies renouvelables :

L'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïque devra faire partie intégrante de la conception du bâtiment.

4. Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Elles pourront être constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive ou être constituées d'un mur plein.

Art. AUo - 12 : Aires de stationnement

Principe général :

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 m. pour la longueur et de 2.5 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.3 m. pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinal sur voirie auront une largeur minimale de 2 m.

Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'habitation collective : une place et demi pour 60 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, groupée ou non : 2 places par logement.
- Constructions à usage d'activités, de services et de bureaux : une place pour 70 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerces courants et services assimilables à des commerces : une place pour 70 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
 - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour trois lits.
 - . Etablissements scolaires : une place par classe.
 - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche...) : une place pour 50 m² de surface de plancher.
 - . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Art. AUo - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issue des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

Le taux d'imperméabilisation maximal autorisé est de :

- 50% de la surface totale de la parcelle pour l'habitat pavillonnaire libre
- 70% de la surface totale de la parcelle pour l'habitat groupé
- 65% de la surface totale de la parcelle pour les immeubles d'habitat collectif.

Les surfaces imperméables sont définies par déduction des surfaces perméables qui sont constituées :

- des zones en pleine terre enherbées ou plantées (jardins) ;
- des zones minérales de type graviers ou alvéoles béton (parkings collectifs, terrasses et allées).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUo - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour le secteur **AUo1** :

La surface de plancher totale maximale constructible est fixée à 27 000 m².

Pour le secteur **AUo2** :

La surface de plancher totale maximale constructible est fixée à 19 000 m².