

Révision du Plan Local d'Urbanisme



IV. Règlement écrit

Approbation du PLU : DCM du 11/12/2017

Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU de la ligne ferroviaire nouvelle Montpellier-Béziers : Décret du 16/02/2023

Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU du doublement de la RD600 : Arrêté Préfectoral du 28/08/2023

Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 05/03/2024

Débat sur le PADD de la révision du PLU : DCM du 17/07/2024

Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU du projet de ZAC Sainte-Catherine : Arrêté Préfectoral du 24/09/2024

Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision n°1 du PLU : DCM du 10/12/2024

Approbation de la révision n°1 du PLU : DCM du 26/06/2026



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE 
SFI
URBANISME

SOMMAIRE



PREAMBULE	3
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	20
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	32
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR	48
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1	56
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU2	65
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE	76
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI	82
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	91
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	92
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	102
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	103
ANNEXE 1 - LEXIQUE	115
ANNEXE 2 – NUANCIER DE COULEURS	130
ANNEXE 3 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	139

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Poussan.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées au règlement graphique (plans de zonage).

- **Les zones urbaines (U)** réglementées en Titre I du présent règlement.

Elles se composent de cinq zones :

- La zone UA, composée des secteurs UAa et UAb ;
- La zone UC, composée des secteurs UCa et UCb ;
- La zone UE ;
- La zone UI ;
- La zone UR.

- **Les zones à urbaniser (AU)** réglementées en Titre II du présent règlement.

Elles se composent de quatre zones :

- La zone AU1 ;
- La zone AU2, composée des secteurs AU2a, AU2b et AU2c ;
- La zone AU_i ;
- La zone AUE, composée des secteurs AUEa et AUEb ;

- **Les zones agricoles (A)**, réglementées en Titre III du présent règlement.

Elle est composée des secteurs A, Ac, et AS.

- **Les zones naturelles (N)** réglementées en Titre IV du présent règlement.

Elle est composée de secteurs N, NR, NS (et son sous-secteur NSC), Ni, Nci, NC, Ne, Nj, NL.

PRESRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

D'autres prescriptions sont édictées par le PLU et reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) ;**
- **Les Emplacements Réservés (ER) :** leur liste figure en annexe du présent règlement ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3 du PLU) définies sur les secteurs suivants (en plus d'une OAP thématique « Trames Vertes et Bleues »)
 - o Secteur « Les Baux » ;
 - o Secteur « Papy Joseph » ;
 - o Secteur « Giradou » ;
 - o Secteur « Valaury » ;
 - o Secteur « Chemin de la Garenne » ;
 - o ZAC « Sainte-Catherine ».
- **Les zones humides et les éléments de biodiversité** à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les linéaires commerciaux** ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée.
- **Les espaces proches du rivage de la loi Littoral ;**
- **La bande des 100 mètres de la loi Littoral ;**

PRESRIPTIONS REPORTEES SUR LE PLU

Par ailleurs, d'autres dispositions sont à respecter et sont également reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- Les dispositions applicables aux **zones inondables** par débordements de cours d'eau issues du **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** qui est joint en **annexe du PLU** (tout comme certains autres documents auxquels il est fait référence dans le présent règlement, à savoir : les dispositions du **Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales**, la carte **d'aléa ruissellement pluvial**, le **Porter à Connaissance du Préfet « aléa feu de forêt départemental »**).

A noter que divers autres risques concernent tout ou partie de certaines zones du PLU : il s'agit du **risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que des risques submersion marine, sismique, et exposition au plomb** (cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt »).

ANNEXES DU REGLEMENT

A noter qu'en annexes du présent règlement écrit, figurent :

- **Un lexique**, permettant de mieux cerner certains termes employés dans le règlement ;
- **Un nuancier de couleurs**, qui s'applique dans les zones concernées pour les murs, les menuiseries, volets, ferronneries, portes d'entrée, portes charretières, façades ;
- **La liste des Emplacements Réservés**, qui figurent sur les plans de zonage (règlement graphique).

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE 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 est composée de deux secteurs :

- Le secteur **UAa**, correspondant au noyau central originel, dans les anciens remparts ;
- Le secteur **UAb**, correspondant aux faubourgs, soit les extensions du 19ème et du début du 20ème siècle le long des boulevards.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions réglementaires des Servitudes d'Utilité Publique grevant le territoire communal, annexées au PLU. Cette zone est ainsi notamment concernée par :

- les servitudes relatives au Périmètre de Protection Modifié (PPM) au titre des monuments historiques ;
- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif. Sur les secteurs concernés, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, joints en annexe du PLU.

La zone UA est par ailleurs également concernée par :

- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **L'aléa feu de forêt** (cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU) ;
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques sismique et exposition au plomb** (cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt ») ;
- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste jointe en annexe du règlement du PLU) ;
- Des **linéaires commerciaux** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée des constructions.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UA 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Commerce et activités de services, ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA 2 ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires commerciaux identifiés sur les plans de zonage est interdit.

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 dépôts sauvages.
- 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.

UA 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admis :

- Les commerces et activités de services, à l'exception du commerce de gros, 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 ;
- 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.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de 6 logements ou plus, 35% des logements devront être affectés au logement locatif aidé (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3.1 – Emprise au sol

En secteur UAa : Non réglementée.

En secteur UAb : L'emprise au sol maximum est limitée à 80% de l'ensemble de la parcelle.

Les piscines au niveau du sol et hors-sols ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

UA 3.2 – 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 étages (R+3).

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

Voir lexique / définitions des termes : « affouillement », « équilibres déblais/remblais », « exhaussement des sols », « soutènement »

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 équipements collectifs et services publics.

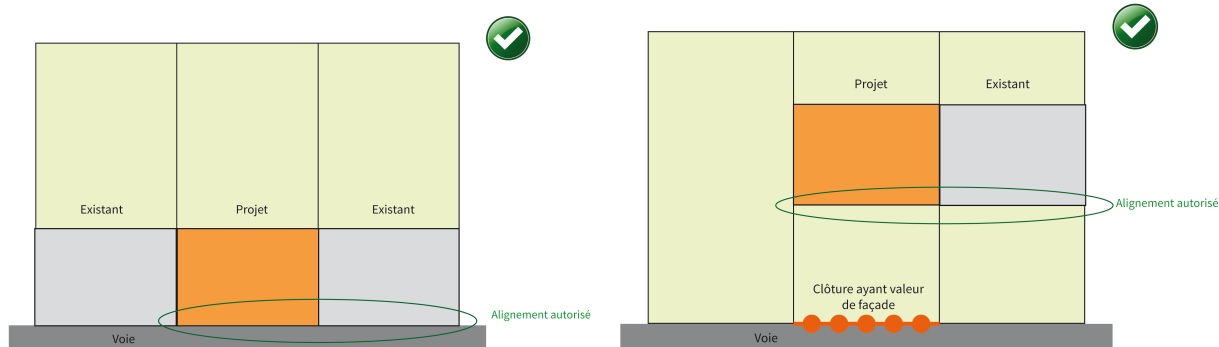
UA 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

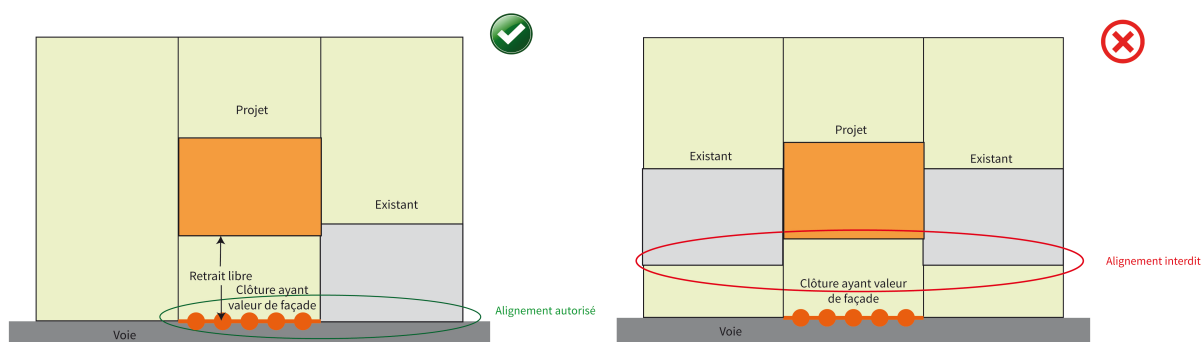
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, et des emprises publiques existantes ou à créer.

Cette continuité du front bâti devra être assurée soit par une construction soit par un mur de clôture qui aura valeur de façade (hauteur du mur alors fixée à 2,50 mètres à compter du niveau de la voie ou de l'emprise le long de laquelle il s'implante).

Un retrait peut être autorisé lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction ou le nouveau mur de clôture ayant valeur de façade (hauteur du mur alors fixée à 2,50 mètres à compter du niveau de la voie ou de l'emprise publique le long de laquelle il s'implante), avec la construction mitoyenne existante dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.

Les schémas ci-après montrent des exemples d'alignements autorisés et interdits :





Cas particuliers :

- Les piscines peuvent s'implanter à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

UA 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 :

Le long des voies et emprises publiques, un front bâti doit être assuré en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit par une construction, soit par une construction et un mur ayant valeur de façade, soit uniquement par un mur ayant valeur de façade (la hauteur du mur étant, dans chacun des cas de figure, fixée à 2,50 mètres à compter de la voie ou de l'emprise publique).

Dans le dernier cas (front bâti assuré uniquement par un mur ayant valeur de façade), toute construction ou partie de construction doit être édifiée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, avec un minimum de 3 mètres (hors saillies non fermées de type balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,... qui sont autorisés dans la limite de 1 m de débord maximum),
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives :
 - o si le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de gabarit sensiblement identique,
 - o ou si la hauteur de la (ou des) construction(s) implantée(s) en limite(s) est inférieure ou égale à 4 m au faitage (la somme cumulée des longueurs des constructions implantées en limites du terrain d'assiette ne devant alors pas excéder 10 mètres).

Cas particuliers :

- Les piscines doivent être édifiées en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

UA 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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).

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments caractéristiques de la trame villageoise et architecturale originelle (centre ancien / faubourgs 19^{ème} 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 règlement du PLU**.

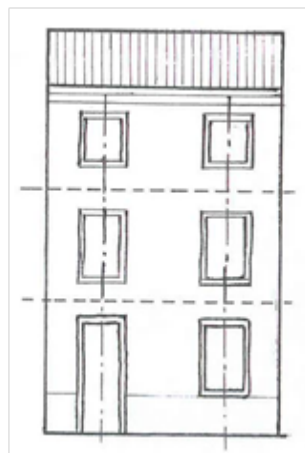
Les enduits et revêtement de façade :

- 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 annexé au règlement**.
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse).
- Les murs ayant valeur de façade doivent obligatoirement avoir le même traitement que les façades qu'ils accompagnent.

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
- 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.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les murs ayant valeur de façade qui doivent respecter une hauteur de 2,50 mètres à compter de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés 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.

Éléments ajoutés aux constructions :

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

En cas d'impossibilité technique, il devra être dissimulé par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations).

Energies renouvelables :

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés, ils pourront être réalisés en superposition à la toiture existante (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.

UA 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UA 4.3 – Performances énergétiques 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 4.1 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 4.2.

Espaces libres :

Dans le secteur UAa : non réglementé.

Dans le secteur UAb, il est imposé un minimum de 10% d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

UA 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

En secteur UAa : non réglementé

En secteur UAb :

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 être maintenus ou remplacés par un nombre de stationnement à minima identique.

Il est exigé au minimum :

- **Habitation :**
 - o Logements :
 - Logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² : une place de stationnement ;
 - Logements de plus de 40 m² de surface de plancher : deux places de stationnement par logement ;
 - Logements sociaux : 1 place par logement.
 - o Hébergement : 0,5 place par unité d'hébergement
- **Artisanat, le commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau :** non réglementé ;
- **Hôtels et autres hébergements touristiques :** une place de stationnement par chambre ou équivalent ;
- **Equipements collectifs et services publics :** non réglementé.

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

Rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au minimum de places de stationnement à réaliser, 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.*

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.

UA 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations et ou de bureaux comprenant au moins deux logements et ou deux bureaux, il est exigé une place de stationnement vélo par logement et ou par bureau dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA 7.1 - 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.

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...

UA 7.2 - Voirie

Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables et stationnement) :

- 3,00 mètres (sens unique de circulation)
- 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 UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 8.1 – Eau potable

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 réglementation en vigueur.

UA 8.2 – Eaux usées

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.

UA 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).

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.

UA 8.4 – 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.

UA 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et 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.

UA 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE 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 est composée de 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions réglementaires des Servitudes d'Utilité publique grevant le territoire communal, annexées au PLU. Cette zone est ainsi concernée par :

- les servitudes relatives au **Périmètre de Protection Modifié (PPM) au titre des monuments historiques** ;
- 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 réglementaire 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.

La zone UC est par ailleurs également concernée par :

- **L'aléa feu de forêt** (cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU).
- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **Le Schéma directeur d'assainissement pluvial** (cf. en annexe du PLU) ;
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques sismique et exposition au plomb** (cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt ») ;
- **Des Emplacements Réservés** (cf. liste jointe en annexe du règlement du PLU).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UC 1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de services, ne respectant pas les conditions fixées à l'article UC 1.2 ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les terrains de campings et de caravanning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UC 1.2.
- Les dépôts sauvages.
- 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.

UC 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Les commerces et activités de services, à l'exception du commerce de gros, 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.
- 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.

ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de 6 logements ou plus, 35% des logements devront être affectés au logement locatif aidé (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur). Les programmes de logements doivent être étudiés sur l'ensemble de l'unité foncière.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'ensemble de la parcelle.

Les piscines au niveau du sol et hors-sols ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

UC 3.2 – 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 le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 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 mètres (R+1), mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

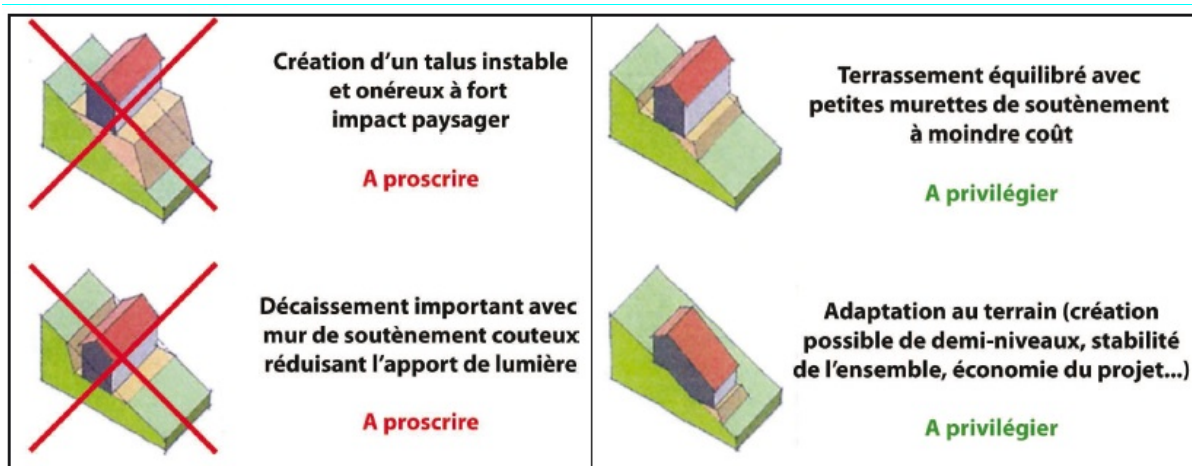
Insertion dans la pente, déblais / remblais :

Voir lexique / définitions des termes : « affouillement », « équilibres déblais/remblais », « exhaussement des sols », « soutènement »

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf. schémas ci-dessous*).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Les talus doivent être obligatoirement plantés et de pente inférieure à 50 %.

Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

UC 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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 nouvelles doivent être implantées au minimum à 50 mètres de l'axe de l'autoroute A9.

UC 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 mètre minimum des limites séparatives.

Des implantations en limites sont admises dans un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- À l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Pour les constructions dont la hauteur maximale est inférieure à 2,60 m en limite séparative.

Le long des limites avec la zone agricole « A », les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum (à l'exception des piscines qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum de ces limites).

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

UC 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 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 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 (secteurs 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 règlement du 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 **annexé au règlement du PLU**.

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 **annexé au règlement du PLU**.

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 (**secteur 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 œuvre 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 2 mètres à l'alignement des voies et emprises publiques, 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.

Éléments ajoutés aux constructions :

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

En cas d'impossibilité technique, il devra être dissimulé par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations).

Energies renouvelables :

- **En UCa**, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés, ils pourront être réalisés en superposition à la toiture existante (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 pourront être réalisés en superposition à la toiture existante ou mieux, sur une terrasse. 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**, les équipements d'intérêt collectif et les services publics 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 :
 - o pose au nu de la façade ;
 - o barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
 - o peinture de teinte foncée et mate en finition.

UC 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

UC 4.3 – Performances énergétiques 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 4.1 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE UC 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 voie.

Dans le secteur UCa, des haies vives devront être plantées afin de renforcer la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions qui pourront s'implanter dans la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

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,...).

Le long des limites avec la zone agricole « A », les clôtures devront être constituées d'une haie vive.

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés (EBC) 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 ».

Espaces libres :

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

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés et perméables (en pleine terre).

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.

ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

UC 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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 :

- **Habitation :**
 - o Logements : deux places de stationnement par logement ; logements sociaux : 1 place de stationnement par logement
 - o Hébergement : 0,5 place par unité d'hébergement
- **Artisanat, commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau** : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher créée (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur) ;
- **Hôtels et autres hébergements touristiques** : une place de stationnement par chambre ou équivalent ;
- **Equipements collectifs et services publics** : non règlementé.

Dans les opérations d'ensemble, une place de stationnement visiteur pour 4 logements doit être réalisée avec un accès direct sur l'espace public (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur). 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.

UC 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations et ou de bureaux comprenant au moins deux logements et ou deux bureaux, il est exigé une place de stationnement vélo par logement et ou par bureau dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC 7.1 - 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.

UC 7.2 - 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 minimum.

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 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 8.1 – 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 réglementation en vigueur.

UC 8.2 – 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.

UC 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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.

UC 8.4 – 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.

UC 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et 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

UC 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation exclusive d'équipements collectifs et de services publics. Elle comprend notamment le collège et les équipements sportifs.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions réglementaires des Servitudes d'Utilité Publique grevant le territoire communal, annexées au PLU. Cette zone est ainsi 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 réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif. Sur les secteurs concernés, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, joints en annexe du PLU.

La zone UE est également concernée par :

- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **Le Schéma directeur d'assainissement pluvial** (*cf. en annexe du PLU*) ;
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques sismique et exposition au plomb** (*cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt »*) ;
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** à respecter (*cf. pièce n°3 du PLU*).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE1.2 ;
- Commerce et activités de service, à l'exception de la restauration ;
- Lieux de culte ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE1.2 ;

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 UE 1.2.

- Les dépôts sauvages ;
- 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.

UE 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent notamment être admis :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics autres que les lieux de culte,
- La restauration ;
- L'habitation, à condition de correspondre à un logement de fonction ou de gardiennage nécessaire à la gestion équipements d'intérêt collectif et de services publics situés dans la zone, de disposer d'une superficie de plancher de 80 m² maximum et de ne pas être accompagnée de piscine.
- 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.

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UE 3.2 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

UE 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer) est libre (elles peuvent donc être édifiées à l'alignement de ces voies et emprises ou en retrait de celles-ci).

UE 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre (elles peuvent donc être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci).

UE 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUE 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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.

UE 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UE 4.3 – Performances énergétiques 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 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENTUE 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé.

UE 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE 7.1 - 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.

UE 7.2 - 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 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 8.1 – 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 réglementation en vigueur.

UE 8.2 – 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.

UE 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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 œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (nous, systèmes d'infiltration, chaussées réservoirs...).

UE 8.4 – 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.

UE 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, 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.

UE 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone Ui** est une zone urbaine 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 ;
- Le secteur de l'entreprise Lomat TP, au sud-est du village et au nord de l'autoroute A9.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions réglementaires des Servitudes d'Utilité Publique 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 réglementaire 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.

La zone Ui est également concernée par :

- **L'aléa feu de forêt** (cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU).
- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **Le Schéma directeur d'assainissement pluvial** (cf. en annexe du PLU) ;
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques submersion marine, sismique et exposition au plomb** (cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt ») ;
- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste jointe en annexe du règlement du PLU).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UI 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UI 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les terrains de campings et de caravanning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UI 1.2.
- Les dépôts sauvages.

- 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.

UI 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent notamment être admis :

- Les habitations, à condition :
 - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements collectifs et services publics ;
 - D'être intégrées dans le volume bâti du bâtiment accueillant les équipements collectifs et services public ;
 - De disposer d'une surface de plancher de 80 m² maximum ;
 - Qu'il n'y ait qu'un seul logement par unité foncière ;
 - De ne pas disposer de piscines.
- 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.
- 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 2 à 8 du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade comportant le réaménagement de l'échangeur RD2E5/RD613.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation de tout autre projet admis sur la zone.

ARTICLE UI 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de l'ensemble de la parcelle.

UI 3.2 – 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 le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 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 12 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

UI 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 50 mètres de l'axe de l'A9 ;
- 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 équipements collectifs et services publics.

UI 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent 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 UCb, les bâtiments devront impérativement être implantés à une distance minimum de 5 mètres.

UI 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE UI 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 **annexé au règlement** ;
- Et/ou de dispositifs ajourés rigides (barreaudage, grillage...) à condition qu'un seul matériau soit utilisé, d'une teinte foncée 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).

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics pourra déroger à ces règles.

Éléments ajoutés aux constructions :

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

En cas d'impossibilité technique, il devra être dissimulé par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations).

UI 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

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 doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UI 4.3 – Performances énergétiques 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 4.1 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE UI 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 et perméables (en pleine terre).

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 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.

Le long des limites avec la zone agricole « A », les clôtures devront être constituées d'une haie vive.

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 4.2.

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

ARTICLE UI 6 – STATIONNEMENT

UI 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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.

Il est exigé au minimum :

- **Habitation** (logement de surveillance/gardiennage) : une place par logement ;
- **Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, bureau** : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur) ;
- **Hôtels et autres hébergements touristiques** : une place de stationnement par chambre ou équivalent ;
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (sauf bureau) et commerce de gros** : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur) ;
- **Exploitations agricoles ou forestières, équipements collectifs et services publics** : non réglementé.

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

UI 6.2 – Stationnement des vélos

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 les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UI 7.1 - 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.

UI 7.2 - 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 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI 8.1 – 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 réglementation en vigueur.

UI 8.2 – 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-retours, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

UI 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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.

UI 8.4 – 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.

UI 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, 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.

UI 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

CARACTERE 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'Utilité Publique grevant le territoire communal, annexées au PLU. 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 règlementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

A noter que la zone est également concernée par l'aléa ruissellement pluvial (*cf. carte jointe en annexe du PLU*), **ainsi que par les risques retrait gonflement des argiles, sismique et exposition au plomb** (*cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt »*) ;

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UR 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UR 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de services ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (Industriel, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition), à l'exception de celles mentionnées à l'article UR 1.2 ;

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 UR 1.2.
- Les dépôts sauvages.
- 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.

UR 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions destinées au 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 2 à 8 du présent règlement.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade comportant le réaménagement de l'échangeur RD2E5/RD613.

ARTICLE UR 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERESARTICLE UR 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONSUR 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UR 3.2 – 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 équipements collectifs et services publics.

UR 3.3 – Implantation des constructions 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.

UR 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

UR 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE UR 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UR 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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.

UR 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UR 4.3 – Performances énergétiques 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 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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.

ARTICLE UR 6 – STATIONNEMENT

UR 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

UR 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UR 7.1 - Accès

Non réglementé.

UR 7.2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE UR 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UR 8.1 – 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 réglementation en vigueur.

UR 8.2 – 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-retours, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

UR 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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.

UE 8.4 – 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.

UR 8.5 – Électricité et télécommunications

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

UR 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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 II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, sur le secteur de Sainte Catherine, poursuit l'objectif de présenter une diversité de formes et de fonctions urbaines. Son urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Sainte Catherine**.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

La zone AU1 est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (*cf. pièce n°3 du PLU*) ainsi que par :

- L'aléa ruissellement pluvial (*cf. carte jointe en annexe du PLU*);
- L'aléa feu de forêt (*cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU*).
- Le risque retrait gonflement des argiles pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les risques sismique et exposition au plomb (*cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt »*);

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions réglementaires des Servitudes d'Utilité Publique grevant le territoire communal, annexées au PLU. 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 réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif. Sur les secteurs concernés, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU1 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

AU1 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- Les lieux de culte ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;

- Les dépôts sauvages, et en particulier les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, les autres hébergements touristiques ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales ;
- Les locaux techniques.

AU1 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*cf. pièce n°3 du PLU*) et les conditions ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques (notamment l'aléa pluvial et l'aléa feu de forêt) et nuisances. Ainsi, sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - o correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - o qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - o d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - o être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - o ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - o ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - o ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE AU1 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 35% de logements sociaux.

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exerce une profession libérale ;
- Équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU1 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU1 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

AU1 3.2 – Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur est exprimée en nombre de niveau. Le nombre de niveau est calculé en tout point de la construction.

Cas des logements collectifs :

La construction ne pourra excéder plus de 4 niveaux avec le dernier niveau traité en attique (Rez-de-chaussée + 2 étages + attique)

Cas des logements individuels et individuels groupés :

La construction ne pourra excéder plus de 2 niveaux (Rez-de-chaussée + 1 étage)

AU1 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées nouvelles à condition d'être ouvertes à la circulation automobile publique,

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble des dispositions différentes peuvent être acceptées.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, borne de recharge électrique, etc..) ;

AU1 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les terrasses et les piscines de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux qui pourront être implantées jusqu'à 1,5m de la limite séparative.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à la distance (d) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative de sorte qu'elle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 3 mètres. ($d = h / 2$ minimum 3 mètres).

Le long des limites avec la zone A (agricole) du PLU : les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum (à l'exception des piscines, qui peuvent s'implanter à 1 mètre de ces limites).

AU1 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AU1 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU1 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dispositions générales

La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en pente.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 2 mètres.

Les éléments techniques

Dans le cas de maisons individuelles et groupées, les éléments techniques (bloc extérieur d'un climatiseur, bloc VMC, pompe à chaleur, coffret technique) doivent être positionnées en pied de façades et non visibles depuis l'espace public. Ils ne peuvent être posés sur les terrasses hautes des constructions.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, ainsi que pour les commerces, locaux d'activités,... ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

AU1 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

AU1 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur à la date d'obtention du permis de construire.

ARTICLE AU1 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La surface perméable correspond aux surfaces permettant à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol, il s'agit de surfaces en pleine terre (admis également : platelage bois sur plots, graviers, dalles alvéolées, etc...)

L'objectif est d'éviter le ruissellement des eaux pluviales.

- une surface minimum de 40% de la parcelle devra rester perméable pour les logements individuels,
- une surface minimum de 30% de la parcelle devra rester perméable pour les logements individuels groupés,
- une surface minimum de 35% de la parcelle devra rester perméable pour les logements collectifs.

Le long des limites avec la zone A (agricole) du PLU : une haie végétale devra être réalisée tout le long de ces limites.

ARTICLE AU1 6 – STATIONNEMENT

AU1 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

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

Les dimensions standard d'une place, hors stationnement pour les personnes handicapées, ne peuvent être inférieures à 2,5m x 5m. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir existant ou projeté.

Lorsque les bâtiments neufs, à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, à usage tertiaire ou commercial, ou accueillant un service public, sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement	1 place de stationnement par logement de moins de 50 m ² de surface de plancher 2 places-par logement de 50 m ² de surface de plancher ou plus
Logement social	1 place par logement
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

AU1 6.2 – Stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou dans un bâtiment annexe ou à défaut au premier sous-sol.
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
- il devra être alimenté par un circuit électrique permettant la recharge des engins de déplacement personnel électrique (vélos à assistance électrique notamment). Le nombre de branchements électriques doit être au moins égal à 10% du nombre de logements par bâtiment.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé au moins un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement collectif (au moins 2 logements, y compris logement social)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logements dans les autres cas
Bureaux	1,5% de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m² de Surface de plancher : 1 place pour 200 m².
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1% de la surface de plancher

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU1 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AU1 7.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AU1 7.2 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier. Ces voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

La largeur d'une voie nouvelle ne peut être inférieure à 3,50 m pour une voie à sens unique.

Cette largeur minimum est portée à 5 m minimum pour les voies en double sens.

Les voies à créer devront en outre répondre aux normes permettant le déplacement sécurisé pour les mobilités actives.

ARTICLE AU1 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU1 8.1 – Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

AU1 8.2 – Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées. Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

AU1 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).

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.

AU1 8.4 – Défense contre l'incendie

Non réglementé.

AU1 8.5 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

AU1 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU2 est destinée à accueillir des logements, avec une urbanisation envisagée à court-moyen terme.

Elle est composée de trois secteurs :

- Le secteur **AU2a** correspondant à la « zone du Giradou », à l'ouest de la zone des Clachs ;
- Le secteur **AU2b** correspondant à la « zone de Valaury », à l'ouest de la zone des Clachs et au nord du secteur AU2a ;
- Le secteur **AU2c** correspondant à l'opération « Papy Joseph » à l'Est du village.

Chacun des secteurs de la zone AU2 est concerné par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** à respecter (*cf. pièce n°3 du PLU*).

Certains d'entre eux peuvent également être concernés par :

- **L'aléa feu de forêt** (*cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU*).
- **L'aléa ruissellement pluvial** (*cf. carte jointe en annexe du PLU*);
- **Le Schéma directeur d'assainissement pluvial** (*cf. en annexe du PLU*);
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques sismique et exposition au plomb** (*cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt »*);

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU2 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

AU2 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Hébergement ;
- Commerce et activités de services ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de campings et de caravanning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article AU2 1.2.
- Les dépôts sauvages.
- Les éoliennes ;

- 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.

AU2 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent notamment être admis :

- Les affouillements et exhaussements de sol 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 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 secteurs AU2a et AU2b étant concernés par l'aléa ruissellement pluvial, tout aménagement, construction ou installation au sein de ces secteurs est systématiquement conditionné à la réalisation d'une étude hydraulique dont l'objectif est d'en apprécier la faisabilité et, le cas échéant, de définir les mesures et orientations d'aménagement à mettre en œuvre en matière de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE AU2 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sur chacun des secteurs, les opérations devront comporter la part minimale de logements sociaux indiquée ci-après (le nombre de logements sociaux à produire étant à arrondir au chiffre entier le plus proche ou supérieur) :

- Secteur AU2a : 40%
- Secteur AU2b : 100%
- Secteur AU2c : 50%

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU2 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'ensemble de la parcelle.

Les piscines au niveau du sol et hors-sols ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

AU2 3.2 – 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 le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 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 mètres (R+1), mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

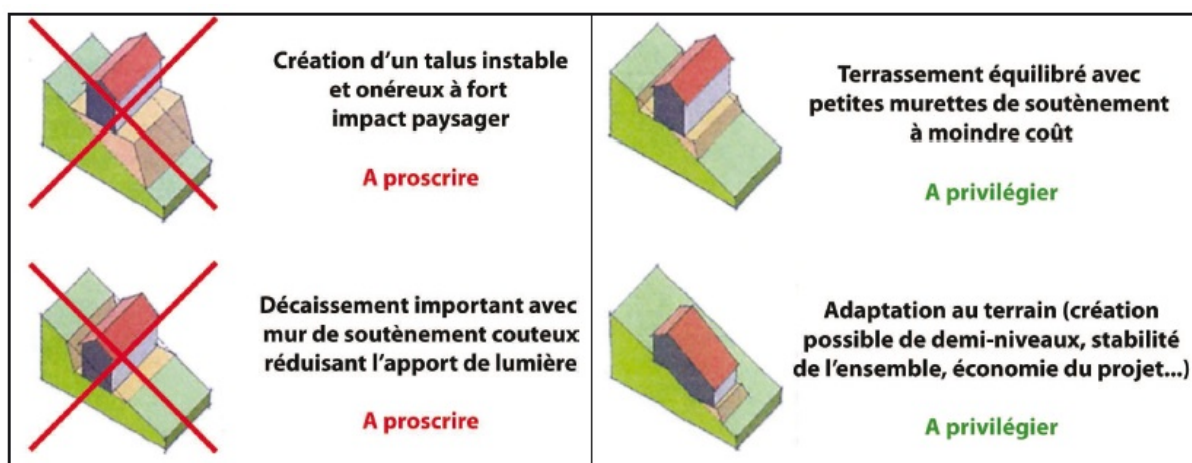
Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

Insertion dans la pente, déblais / remblais :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf. schémas ci-dessous*).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Les talus doivent être obligatoirement plantés et de pente inférieure à 50 %.

Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

AU2 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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.

AU2 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 mètre minimum des limites séparatives.

Des implantations en limites sont admises dans un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- À l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Pour les constructions dont la hauteur maximale est inférieure à 2,60 m en limite séparative.

Le long des limites avec la zone agricole « A », les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum (à l'exception des piscines qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum de ces limites).

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

AU2 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 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 AU2 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU2 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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).

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 règlement du 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 **annexé au règlement du PLU**.

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 **annexé au règlement du PLU**.

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 :

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 à la condition de ne pas être apparente en façade.

Les projets permettant la mise en œuvre 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 2 mètres à l'alignement des voies et emprises publiques, 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.

Éléments ajoutés aux constructions :

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

En cas d'impossibilité technique, il devra être dissimulé par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations).

Energies renouvelables :

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés. Ils pourront être réalisés en superposition à la toiture existante (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. 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).
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics 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 :
 - o pose au nu de la façade ;
 - o barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
 - o peinture de teinte foncée et mate en finition.

AU2 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

AU2 4.3 – Performances énergétiques 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 4.1 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE AU2 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**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.

Le long des limites avec la zone agricole « A », les clôtures devront être constituées d'une haie vive.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales collectifs 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,...).

Espaces libres :

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

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés et perméables (pleine terre).

A l'échelle des 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.

ARTICLE AU2 6 – STATIONNEMENT

AU2 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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 :

- **Habitation (logement) :** deux places de stationnement par logement ;
- **Equipements collectifs et services publics :** non réglementé.

A l'échelle des opérations d'ensemble :

- une place de stationnement visiteur pour 4 logements doit être réalisée avec un accès direct sur l'espace public (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur). Ces places ne doivent pas être attribuées à un logement ;
- 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.

AU2 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations comprenant au moins deux logements, il est exigé une place de stationnement vélo par logement et ou par bureau dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU2 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AU2 7.1 - 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.

AU2 7.2 - 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 AU2 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU2 8.1 – 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 réglementation en vigueur.

AU2 8.2 – 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.

AU2 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).

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 (nours, systèmes d'infiltration, chaussées réservoirs...).

AU2 8.4 – 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.

AU2 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

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

Les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication doivent être prévues dans les façades ou les clôtures

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

AU2 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation exclusive de équipements collectifs et services publics. Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur AUEa qui correspond aux projets de Centre Technique Municipal et d'aire de covoiturage situés entre l'autoroute A9 et le chemin de la Garenne ;
- Le secteur AUEb qui correspond à l'extension du parc des Baux, au nord-ouest du village.

Les secteurs AUEa et AUEb sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible (cf. pièce n°3 du PLU).

La zone AUE est également concernée par :

- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **Le Schéma directeur d'assainissement pluvial** (cf. en annexe du PLU) ;
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques sismique et exposition au plomb** (cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt ») ;
- **Des Emplacements Réservés** (cf. liste jointe en annexe du règlement du PLU).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

AUE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUE1.2 ;
- Commerce et activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUE1.2 ;
- Lieux de culte ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUE1.2 ;

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les terrains de campings et de caravanning,
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article AUE 1.2.

- Les dépôts sauvages.
- 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.

AUE 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent notamment être admis :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics autres que les lieux de culte,
- Les commerces de détail et la restauration dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximum sur la zone AUE ;
- L'habitation, à condition de correspondre à un logement de fonction ou de gardiennage nécessaire à la gestion des équipements d'intérêt collectif et de services publics situés dans la zone, de disposer d'une superficie de plancher de 80 m² maximum et de ne pas être accompagnée de piscine.
- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- 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.

ARTICLE AUE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUE 3.1 – Emprise au sol

Non règlementé.

AUE 3.2 – Hauteur des constructions

Non règlementé.

AUE 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur AUEa, les constructions doivent être implantées au minimum à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A9.

Dans les secteurs AUEa et AUEb, l'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer) est libre (elles peuvent donc être implantées à l'alignement de ces voies et emprises ou en retrait de celles-ci).

AUE 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre (elles peuvent donc être implantées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci).

AUE 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUE 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

AUE 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

AUE 4.3 – Performances énergétiques 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 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUEa : des haies vives devront être plantées afin de ne pas dégrader la frange urbaine le long de l'A9.

Non règlementé.

ARTICLE AUE 6 – STATIONNEMENT

AUE 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé.

AUE 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUE 7.1 - 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.

AUE 7.2 - 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 AUE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUE 8.1 – 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 réglementation en vigueur.

AUE 8.2 – 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.

AUE 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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 (nours, systèmes d'infiltration, chaussées réservoirs...).

AUE 8.4 – 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.

AUE 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, 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.

AUE 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUI est une zone à urbaniser dédiée aux activités économiques. Elle correspond à l'extension de la zone des Clachs sur l'opération mixte du Giradou.

La zone AUI est concernée par :

- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU);
- **le Schéma directeur d'assainissement pluvial** (cf. en annexe du PLU);
- **L'aléa feu de forêt** (cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU).
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques sismique et exposition au plomb** (cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt »);
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : cf. pièce n°3 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUI 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

AUI 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUI 1.2 ;
- 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 caravanning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article AUI 1.2.
- Les dépôts sauvages.
- 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.
- Les éoliennes.

AUI 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent notamment être admis :

- Les habitations, à condition :
 - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements collectifs et services publics ;
 - D'être intégrées dans le volume bâti du bâtiment accueillant les équipements collectifs et services public ;
 - De disposer d'une surface de plancher de 80 m² maximum ;
 - Qu'il n'y ait qu'un seul logement par unité foncière ;
 - De 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.

ARTICLE AUI 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUI 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUI 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de l'ensemble de la parcelle.

AUI 3.2 – 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 le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 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 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Non réglementé pour les équipements collectifs et services publics.

AUI 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements collectifs et services publics.

AUI 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent 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 des secteurs UCb et AU2a, les bâtiments devront impérativement être implantés à une distance minimum de 5 mètres.

AUI 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE AUI 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUI 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 architectural, 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 1,80 mètre 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 **annexé au règlement** ;
- Et/ou de dispositifs ajourés rigides (barreaudage, grillage...) à condition qu'un seul matériau soit utilisé, d'une teinte foncée et mate (vert foncé, brun...) ;
- Les portails devront être d'une teinte foncée et mate (vert foncé, brun...) ;
- En bordure 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.

Éléments ajoutés aux constructions :

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

En cas d'impossibilité technique, il devra être dissimulé par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations).

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).

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics pourra déroger à ces règles.

AUI 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

AUI 4.3 – Performances énergétiques 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 4.1 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE AUI 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 et perméables (pleine terre).

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

Le long des limites avec la zone agricole « A », les clôtures devront être constituées d'une haie vive.

ARTICLE AUI 6 – STATIONNEMENT

AUI 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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.

Il est exigé au minimum :

- **Habitation** (logement de surveillance/gardiennage) : une place par logement ;
- **Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, bureau** : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher créée (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur) ;
- **Hôtels et autres hébergements touristiques** : une place de stationnement par chambre ou équivalent ;
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (sauf bureau) et commerce de gros** : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur) ;
- **Exploitations agricoles ou forestières, équipements collectifs et services publics** : non règlementé.

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

AUI 6.2 – Stationnement des vélos

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 les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUI 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUI 7.1 - 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.

AUI 7.2 - 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 AUI 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUI 8.1 – 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 réglementation en vigueur.

AUI 8.2 – 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 résiduelles 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-retours, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

AUI 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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.

AUI 8.4 – 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.

AUI 8.5 5 – Électricité, éclairage public et gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, 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.

AUI 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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 AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE 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 dans laquelle les possibilités de constructions sont strictement limitées selon les secteurs.

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.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions réglementaires des Servitudes d'Utilité Publique grevant le territoire communal, annexées au PLU. 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 réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif. Sur les secteurs concernés, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, joints en annexe du PLU ;
- **La bande des 100 mètres** mentionnée à l'article L121-16 du code de l'urbanisme, 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.
- **Les 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 ;
- **Une coupure d'urbanisation** identifié au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau, au titre de l'article L121-22 du code de l'urbanisme.

La zone A est par ailleurs également concernée par :

- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. *carte jointe en annexe du PLU*) ;
- **L'aléa feu de forêt** (cf. *PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU*).
- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques submersion marine, sismique et exposition au plomb** (cf. *annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt »*) ;
- **Des zones humides et des éléments de biodiversité** à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- **Des Emplacements Réservés** (cf. *liste jointe en annexe du règlement du PLU*).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**ARTICLE A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****A 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions ayant la destination suivante :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ;

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les terrains permanents de campings et de caravanning (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) ;
- Les dépôts sauvages.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- En Espaces Proches du Rivage (EPR), tout aménagement ne répondant pas aux critères de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

A 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone A (secteurs A, AS), peuvent être admis :

- 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 constructions de faibles dimensions, les installations et les aménagements destinés à l'exploitation et l'entretien des voies et réseaux nécessaires aux services publics ou aux activités économiques existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte à condition qu'ils ne portent pas atteinte au respect des richesses archéologiques du secteur.

En secteur A (hors secteur AS), peuvent être admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles (à l'exception de celles nécessaires aux cultures marines et de tout nouveau logement), sous conditions :
 - pour toutes les activités agricoles : de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
 - pour les élevages : d'une distance d'implantation d'au moins 200 mètres par rapport aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;

- L'extension des habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition que l'extension représente au plus 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire, sans dépasser 150 m² de surface de plancher au total, et sans création de logement supplémentaire
- Les annexes des habitations existantes (dont les piscines), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximale (y compris plages et abords) et à condition d'être accolées à la construction principale ou de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de la construction principale (cette distance est comptée depuis tout point des façades la construction principale) ;

En secteur AS, peuvent être admis :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être strictement nécessaires à celle-ci et que l'extension représente au plus 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- Les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan (LNMP) 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 2 à 8 du présent règlement ;
- Les mesures de compensation écologique du projet LNMP ;
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade comportant le réaménagement de l'échangeur RD2E5/RD613.

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

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

Peuvent être admises les mesures de compensation écologique du projet LNMP.

A 3.2 – 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, la hauteur maximale des constructions est de 5 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

A 3.3 – 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 les dérogations en termes de constructions, occupations et utilisations du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 du code de l'urbanisme ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613, sauf les dérogations en termes de constructions, occupations et utilisations du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 du code de l'urbanisme ;
- 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 les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

A 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

A 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 :

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 sont interdites.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.

A 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet des dispositions de préservation suivantes :

- Zones humides avérées :

Toutes nouvelles constructions y sont par principe interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée ;

- Zones humides potentielles :

La mise en œuvre de toute construction autorisée dans la zone est conditionnée à la réalisation d'une étude pédologique caractérisant l'absence de zone humide via l'absence de sols hydromorphes.

La création de ces constructions et installations est autorisée que sous réserve de :

- Justifier de sa nécessité et de l'impossibilité de le faire ailleurs ;
- Mesurer ses impacts sur l'environnement et, le cas échéant, les réduire ;
- Apporter des mesures de compensation si les impacts n'ont pas été réduits.

Les diverses dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

A 4.3 – Performances énergétiques 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 4.1 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

A 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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.

A 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 7.1 - 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.

A 7.2 - 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 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 8.1 – 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 réglementation 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.

A 8.2 – 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.

A 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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.

A 8.4 – 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.

A 8.4 – Électricité, éclairage public et gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et 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.

A 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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 NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE 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.

La zone N est composée des secteurs suivants :

- **Secteur N**, reprenant en partie les espaces de nature ordinaire préservés identifiés par le SCoT.
- **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, **la coupure d'urbanisation** identifiée par le SCoT au titre de la loi Littoral, les cœurs de nature terrestre du SCoT.
- **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 aux périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'Issanka.
- **Secteur Ni**, correspondant aux activités économiques existantes situées le long de la RD613, en discontinuité de la zone des Clashes ;
- **Secteur Nci**, correspondant au cimetière et à son extension ;
- **Secteur NC**, dédié à l'exploitation de carrières ;
- **Secteur Ne**, accueillant des aires de sports et de loisirs ainsi que des jardins partagés, dans la zone des Baux ;
- **Secteur Nj**, correspondant au secteur situé en continuité de l'extension du cimetière, pouvant accueillir des jardins partagés ;
- **Secteur NL**, correspondant à un camping existant ;

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions réglementaires des Servitudes d'Utilité Publique grevant le territoire communal, annexées au PLU. Cette zone est en partie notamment 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 réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif. Sur les secteurs concernés, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, joints en annexe du PLU ;
- **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.
- **Les 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.

La zone N est par ailleurs également concernée par :

- **L'aléa feu de forêt** (cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU).
- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;

- **Le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, conformément à l'article L132-5 code de la construction et de l'habitation, **ainsi que par les risques submersion marine, sismique et exposition au plomb** (cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques, hors SUP et feu de forêt ») ;
- **Deux types d'Espaces Boisés Classés (EBC)** ont été identifiés sur les plans de zonage (documents graphiques du règlement) du PLU :
 - o les EBC relevant du projet communal, au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ;
 - o les EBC les plus significatifs de la commune relevant de la Loi Littoral, au titre de l'article L121-27 du code de l'urbanisme.
- **Des zones humides et des éléments de biodiversité** à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés** (cf. liste jointe en annexe du règlement du PLU).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination ou sous-destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière (**sauf en secteur N**) ;
- Habitation (**sauf en secteur NL dans les conditions fixées à l'article N 1.2**) ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (industrie, bureau), à l'exception des entrepôts nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les dépôts sauvages, et en particulier les 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 secteur NC**) ;
- Les terrains permanents de campings et de caravanning (**sauf en secteur NL**) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (**sauf en secteur NL**) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

De plus en NR :

- Tout aménagement non prévu par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.
- Peuvent être admises les mesures de compensation écologique du projet LNMP.

De plus, en NL :

- Toute construction dans la zone inondable rouge du PPRI.

N 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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 également autorisées sous conditions :

En N, 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 nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, en dehors des espaces proches du rivage (sauf pour les cultures marines), après accord de l'autorité administrative de l'Etat et après consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- Les mesures de compensation écologique du projet LNMP ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des voies et réseaux publics ;
- La réalisation de canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Les installations et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- 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 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 au présent article N.1.2 et les dispositions des articles 2 à 8 du présent règlement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade comportant le réaménagement de l'échangeur RD2E5/RD613 ;

De plus, en NS, l'ensemble de ces autorisations ne doit pas altérer la continuité écologique du secteur, et sont également admis :

- Les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan 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 au présent article N 1.2 ni les dispositions des articles 2 à 8 du présent règlement ;
- Les mesures de compensation écologique du projet LNMP.

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

- 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 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 au présent article N 1.2 ni les dispositions des articles 2 à 8 du présent règlement.

De plus, en secteur Ni, sont autorisées sous conditions seulement :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes destinées aux activités économiques (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU) dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâti existant et de 50 m² de surface de plancher supplémentaire à condition d'être conçues pour permettre un retour du site à l'état naturel (sachant qu'elle sont soumises à une enquête publique ou à une mise à disposition du public : cf. article R121-6 du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan 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 au présent article N 1.2 ni les dispositions des articles 2 à 8 du présent règlement.

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 Nci, sont autorisées :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'exploitation et à l'extension du cimetière.
- Les aménagements ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation et à l'extension du cimetière.

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 Ne sont autorisés :

- les installations et les aménagements légers nécessaires à la réalisation de jardins partagés, ainsi qu'à des aires de sports et de loisirs de plein air de type parcours de santé.
- Les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés ni bitumés liés et nécessaires à la gestion des sites naturels et à leur fréquentation.

En secteur NJ, sont autorisées sous condition :

- Les installations et aménagements légers nécessaires à la réalisation de jardins partagés, à savoir les cheminements piétonniers et les aires de stationnement à condition d'être perméables (ni cimentés ni bitumés).

En secteur NL, sont autorisées :

- Le changement de destination du bâtiment existant, régulièrement édifié, situé en dehors de la zone inondable rouge du PPRI, pour l'accueil du public et pour un logement de fonction ou de gardiennage, ainsi que son extension mesurée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (à réaliser en une seule fois), à condition d'être nécessaires à l'exploitation, à la gestion et à la surveillance du camping existant ;
- Les aires de jeux et de sports liées à l'exploitation du camping caravanning existant.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3.1 – Emprise au sol

Non règlementé.

Peuvent être admises les mesures de compensation écologique du projet LNMP.

N 3.2 – 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 secteur 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 7,50 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

N 3.3 – 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 les dérogations en termes de constructions, occupations et utilisations du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 du code de l'urbanisme ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613, sauf les dérogations en termes de constructions, occupations et utilisations du sol admises au titre des articles L111.6 à L111-10 du code de l'urbanisme ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres Routes Départementales ;
- 5 mètres à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les dispositions ci-avant, relatives aux routes départementales et autres voies et emprises publiques, ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics et notamment ceux appartenant au réseau public de transport d'électricité.

N 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

N 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 secteur 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 œuvre 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 secteurs NR et Ni :

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 est limitée à 1,20 mètre par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.

Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.

N 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet des dispositions de préservation suivantes :

- Zones humides avérées :

Toutes nouvelles constructions y sont par principe interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée ;

- Zones humides potentielles :

La mise en œuvre de toute construction autorisée dans la zone est conditionnée à la réalisation d'une étude pédologique caractérisant l'absence de zone humide via l'absence de sols hydromorphes.

La création de ces constructions et installations est autorisée que sous réserve de :

- Justifier de sa nécessité et de l'impossibilité de le faire ailleurs ;
- Mesurer ses impacts sur l'environnement et, le cas échéant, les réduire ;
- Apporter des mesures de compensation si les impacts n'ont pas été réduits.

Les diverses dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

N 4.3 – Performances énergétiques 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 4.1 permet d'encadrer ces recommandations

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 (EBC) 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.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

N 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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.

N 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N. 7.1 - 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.

N. 7.2 - 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 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N. 8.1 – 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 réglementation 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.

N. 8.2 – 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.

N. 8.3 – 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*).
- tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (cf. en annexe du PLU).

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.

N. 8.4 – Électricité et télécommunications

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.

N 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

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.

ANNEXE 1 - 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.

Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

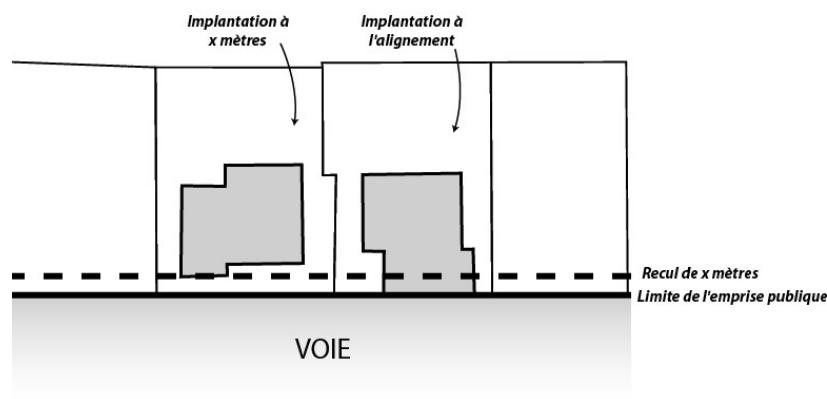
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Alignement :

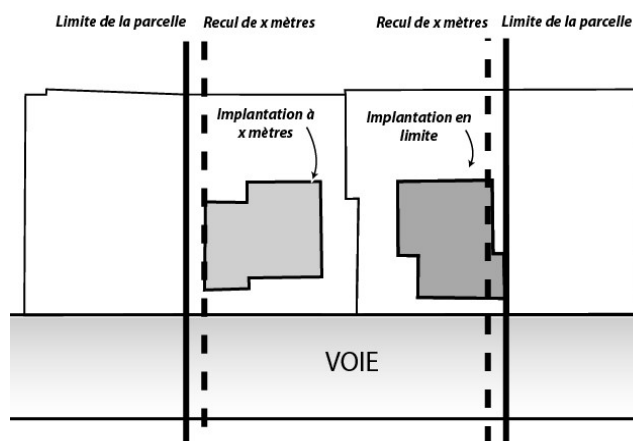
L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 3.3 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

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 :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

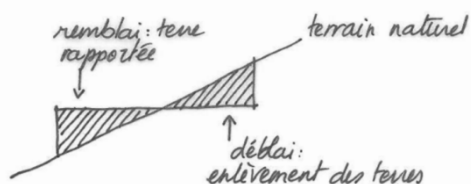
(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Artisanat :

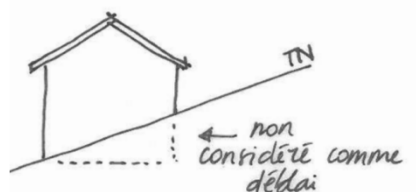
Voir « Destinations ».

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.



Attique :

Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction dont la surface de plancher ne dépasse pas 70% de la surface de plancher du niveau inférieur. L'attique ne constitue pas un élément de façade mais un élément de volume.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-41 et R.111-42 du code de l'urbanisme.

Selon l'article 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 loisirs, 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.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

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).

Chaussée :

Partie d'une rue ou d'une route aménagée pour la circulation automobile.

Clôtures :

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.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

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 défrichage, 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.

Déblai :

Voir définition affouillement.

Défrichage :

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 défrichage 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.

Dépôt sauvage :

Selon le code de l'environnement, un déchet est défini comme « *toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* » (article L541-1-1).

Un dépôt sauvage est l'acte d'abandonner un ou des déchets hors des circuits de collecte ou des installations de gestion de déchets autorisées à cet effet.

Il existe plusieurs types de dépôts sauvages :

- le dépôt contraire au règlement, par exemple les déchets à côté des points d'apports volontaire ou encore sortir les bacs ou sacs le mauvais jour de collecte ;
- le dépôt sauvage diffus, c'est-à-dire un dépôt ponctuel et de faible à moyenne ampleur, par exemple des encombrants à la lisière d'un espace agricole ou naturel ;

- le dépôt sauvage concentré, de plus grande ampleur que le dépôt diffus et pouvant être ponctuel ou récurrent. Il peut s'agir par exemple de dépôts de déchets du bâtiment (gravats, ferraille,...) sur un chemin de campagne.

Si le dépôt concentré de déchets est organisé, si le propriétaire du site est informé de ces dépôts ou encore s'il y a un échange commercial, on parlera alors de décharge illégale.

Destinations : La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.

Voir législation en vigueur définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
- Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public (une partie substantielle de la construction étant dédiée à l'accueil du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salles d'art et de spectacles: constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs: équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- Lieux de culte: constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Autres équipements recevant du public: équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics », recouvre notamment des salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- Industrie: Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- Entrepôt: constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Bureau: constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Centre de congrès et d'exposition: constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne: constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions) :

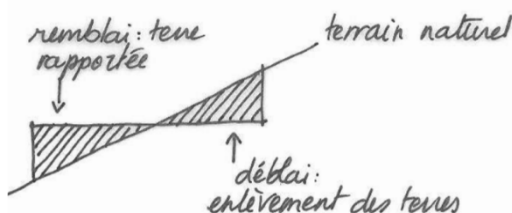
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique :

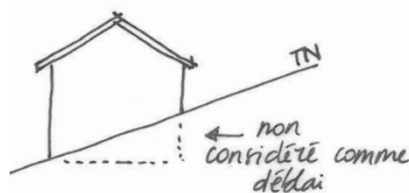
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Équilibre déblais / remblais :

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

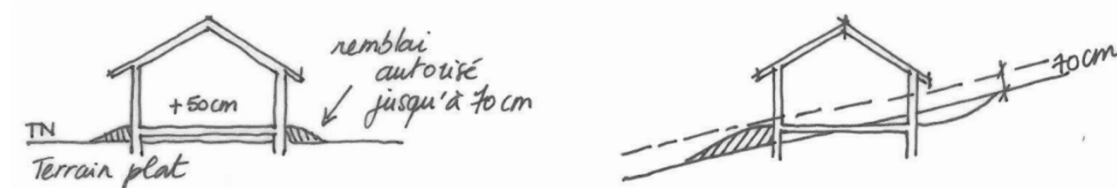


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

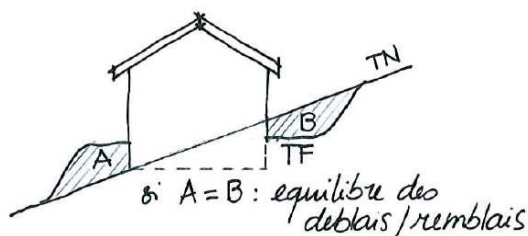
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



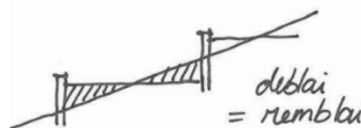
Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain. Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités ou interdits (cf. PPRI du bassin versant de l'étang de Thau - commune de Poussan).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

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)

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 ».

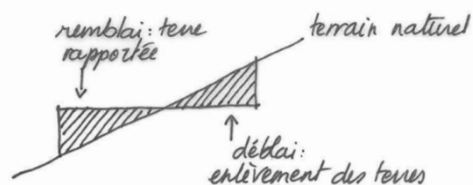
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.

**Existant (bâtiment ou construction) :**

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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 totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Industrie

Voir « destinations ».

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

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 :

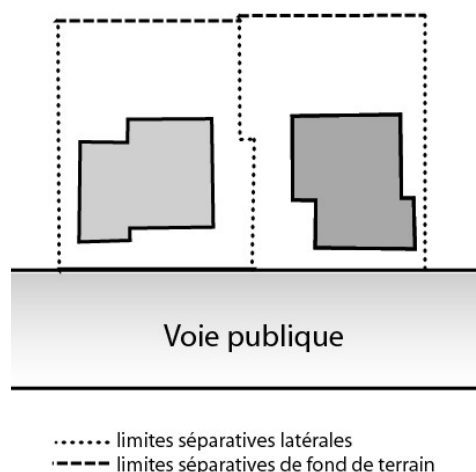
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

Liaisons douces ou cheminements doux :

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

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.



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-de-Calais ;

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 logements-foyers 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.

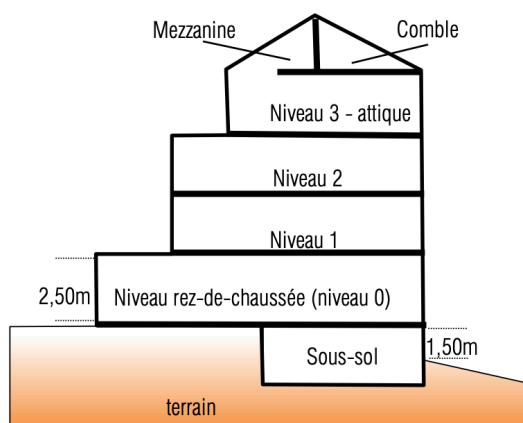
Niveau :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 3.2 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc.

Au sein de la ZAC Sainte-Catherine (zone AU1), on entend par « niveau », un étage de la construction d'une hauteur libre minimum de 2,50 m calculée d'un plancher à celui immédiatement supérieur /



Ne sont pas comptabilisés comme un niveau **au sens du règlement de la zone AU1**, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines et des combles (uniquement dans le cas de toiture en pente), ni les niveaux de parking en sous-sol. Concernant les niveaux semi enterrés, ils ne sont pas comptabilisés comme un niveau de la construction dès lors que la sous face du 1^{er} plancher habitable est à une hauteur allant jusqu'à 1,50 mètre maximum au-dessus du sol après nivellement, au-delà le niveau semi-enterré est considéré comme un niveau de la construction

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs constructions avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements soumis à permis d'aménager,
- Les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Au sein de la ZAC Sainte-Catherine (zone AU1), on entend par « opération d'ensemble », une opération d'aménagement ou de construction avec un programme et un plan d'ensemble, un seul permis de construire ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble d'une unité foncière comprise dans le périmètre défini sur le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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.

Piscines :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PPRI :

Plan de Prévention des Risques Inondation (annexé au PLU).

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière" :

Îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Règlement graphique :

Les mentions faites au règlement graphique ou aux plans de zonage correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme (cf pièce 4.2 du PLU).

Recul ou retrait :

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au bâtiment à édifier.

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.

Retrait :

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Secteur, sous-secteur :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

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 événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

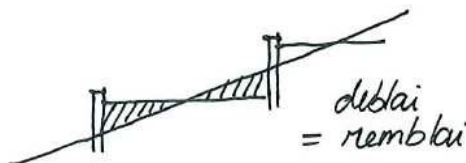
Soutènement (murs, enrochements, talus...) :

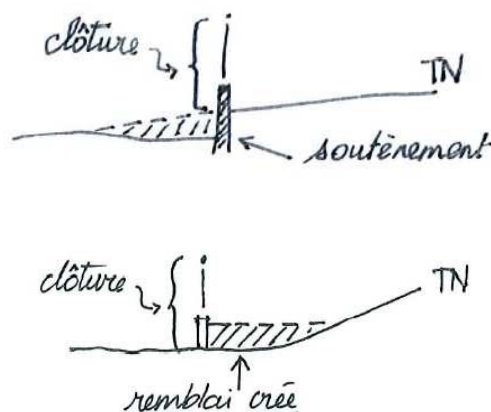
Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

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 plancher¹ :

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

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 fini :

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

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture terrasse :

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit être ouverte à la circulation publique. Les voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin...).

Voie ou emprise publique :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 – NUANCIER DE COULEURS

Quelles couleurs pour ma maison ?

1.1 Toitures

Recommandations

Sommaire

1 Analyse de l'existant

- 1.1 Toitures
- 1.2 Végétation
- 1.3 Matières

2 Propositions

- 2.1 Murs
- 2.2 Teintes d'enduit proposées
- 2.3 Nuancier d'enduit coloré
- 2.4 Menuiseries. Volets. Ferronneries
- 2.5 Portes d'entrée. Portes charretières
- 2.6 Simulations de coloration de façade

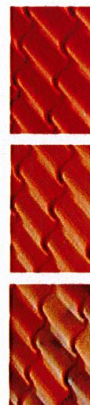
Les toits de Poussan

Appelée aussi la cinquième façade, la toiture est un facteur d'intégration de l'architecture dans le paysage. Les toits de Poussan forment une unité chromatique dans les tons orangés. Les couleurs sont celles des tuiles canal en terre cuite. Globalement la gamme de couleurs des toits se compose de nuances d'orangés, de beiges, de saumon, de rouge et de rose.



Vue aérienne de Poussan

Préférer les tuiles canal d'une seule teinte choisie dans le nuancier ci-dessus.



0

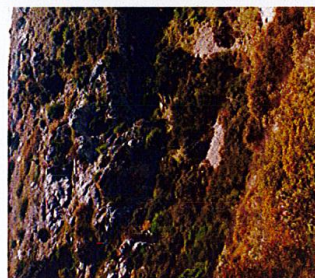
1.2 Végétation

1.3 Matières

Le Paysage de Poussan



La commune de Poussan se divise en deux grandes unités paysagères à l'ouest les bois de **garrigues** situés sur le versant sud de la montagne de la Moure et à l'est la **plaine agricole** occupée principalement par le vignoble. Au sud le village jouxte l'étang de Thau. Le paysage est en général peu coloré. Les espèces végétales soumises à la sécheresse offrent une palette plutôt pastel composée de **verts pâles**, de **gris-vert** (couleur des buissons et des mousses) ainsi que de nuances de **beiges** et de **gris** sur les roches et les troncs d'arbres.

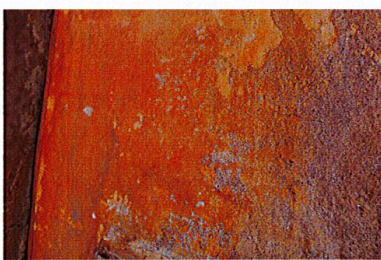
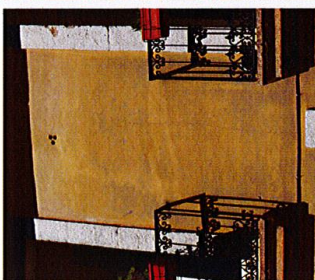


2

Enduits & Badigeons



Le centre historique du village compte quelques enduits colorés dans les tons **orangé et ocre**. La pierre du village quant à elle, visible sur le château de Montlaur présente une couleur **beige-rosé**, que l'on retrouve dans certains mariers. On recense également des **beiges**, des **sable**, des **gris** (gris bleu, des **gris rehaussés d'une touche de rouge**) ainsi que des **roses**, des **saumon** et quelques **blanc perlé**.



2.1 Les Murs Recommandations



Eviter X

Les couleurs trop vives et en particulier les couleurs primaires.

Le mélange de tons très éloignés sur une même façade.

Quelques façades peuvent utiliser des couleurs d'enduit plus soutenues tout en restant dans les tons des façades environnantes pour ne pas nuire à l'harmonie de la rue.



Préférer O

Préférer des nuances plus douces qui s'intégreront plus facilement dans l'environnement urbain.

Des couleurs claires pour les façades de grandes surfaces tandis que les petites peuvent adopter des teintes plus soutenues.

Des couleurs vives appliquées par petites touches sur des éléments tels que les balcons ou les entrées d'immeubles.

Conçu et réalisé par Marion Comte, Suzon Bastide, Marie Claudinot, Fanie Perotto et Clément Saidou, sous la direction de Gabriel Jonquères d'Oriola, che de service, architecte des bâtiment de France

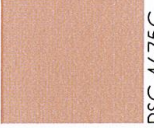
4

2.2 Teintes d'enduit proposées

Nuancier Pantone Solid Coated (PSC)

2.3 Les Murs

Nuancier Enduit coloré

Gris bleu	Gris rouge	Gris orangé	Rose	Ocre jaune
				
PSC 7541C	PSC 7527C	PSC 4685C	PSC 474C	PSC 7402C
Cool Gray 1C				
	PSC 4675C	PSC 719C		PSC 467C
				
		PSC 7508C		PSC 7500C
				
				PSC 461C

Les finitions seront talochées, la mise en oeuvre d'autres types de finition étant possible en fonction des bâtiments, mais minoritaire.

5

6

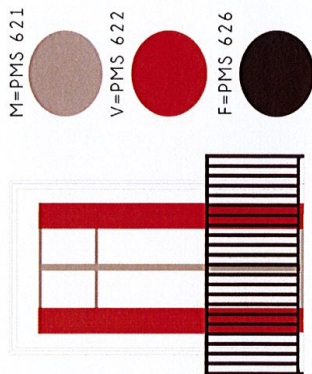
2.4 Menuiseries, Volets, Ferronneries, Propositions de Coloration.

M=Menuiseries F=Ferronneries V=Volets Références Pantone (PMS)

Principe de Coloration

Utiliser une teinte claire pour les menuiseries qui sera déclinée deux ou trois tons au dessus pour les volets, et encore un ton au dessus pour les ferronneries et les clôtures. Les menuiseries exposées au sud utiliseront de préférence des tons clairs moins sensibles à l'ensoleillement.

Exemple 1.



M=PMS 621

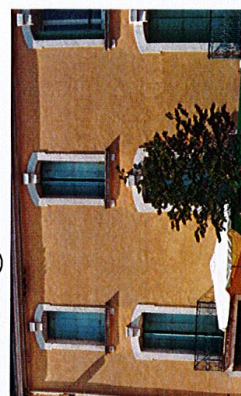
V=PMS 622

F=PMS 626

Eviter X



Préférer O

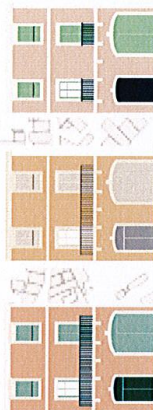


Recommandations

CHROMATIQUES

pour les constructions anciennes et nouvelles d'inspiration ou à caractère traditionnel de la

Commune de Poussan



Quelles Couleurs ?
pour ma Maison

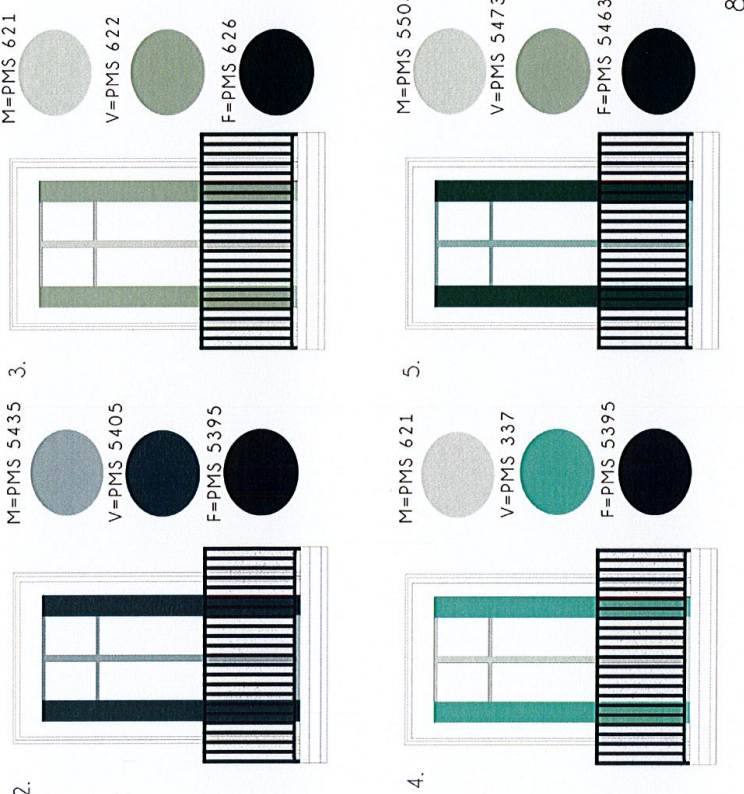


Service Territorial
de l'Architecture et
du Patrimoine de
l'Hérault

5, rue Salle l'Evêque CS 49020.
34967 Montpellier Cedex 2+334 67 02 32 00

2.4 Menuiseries. Volets. Ferronneries. Propositions de Coloration.

M=Menuiseries F=Ferronneries V=Volets Références Pantone (PMS)



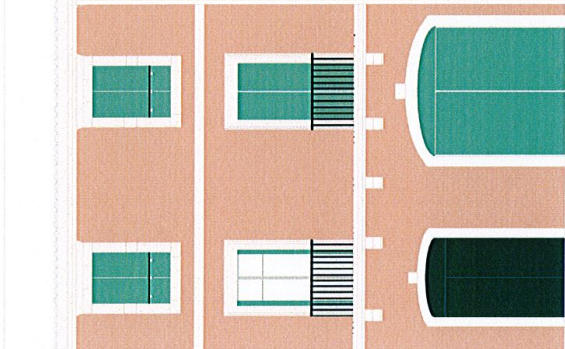
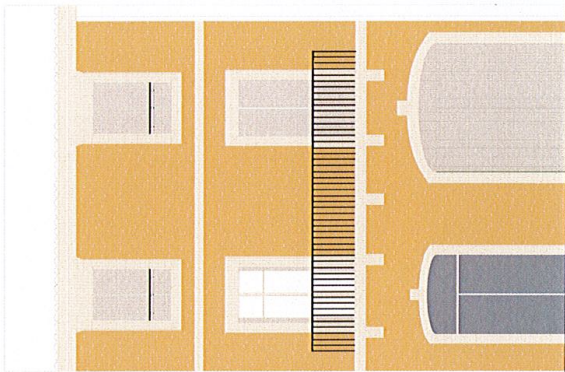
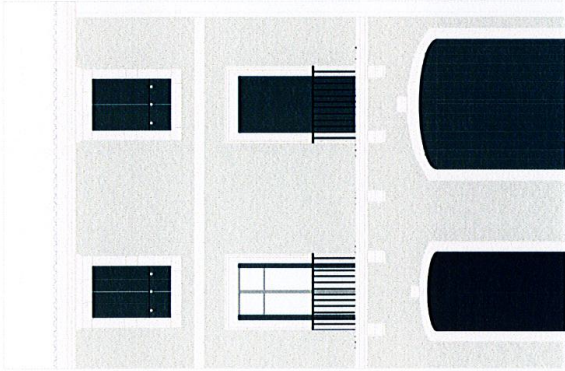
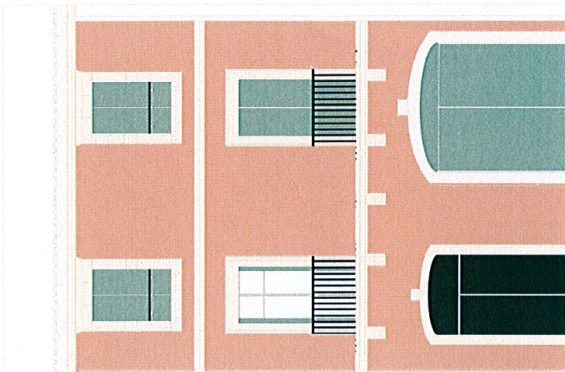
8

2.6 Ferronneries. Portes d'entrée. Portes charretières



9

2.6 Propositions de Coloration de Façades (Nuancier Pantone PMS) 2.6 Propositions de Coloration de Façades (Nuancier Pantone PMS)
M=Menuiseries F=Ferronneries V=Volets E=enduit P=Porte d'entrée

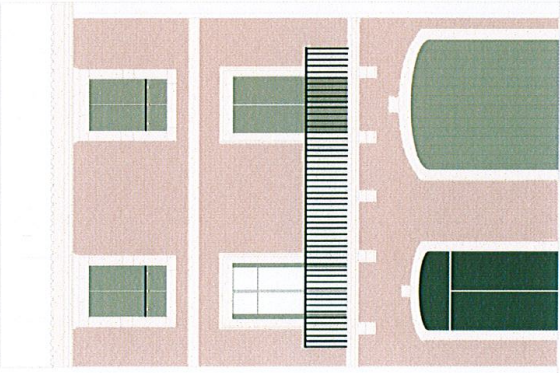
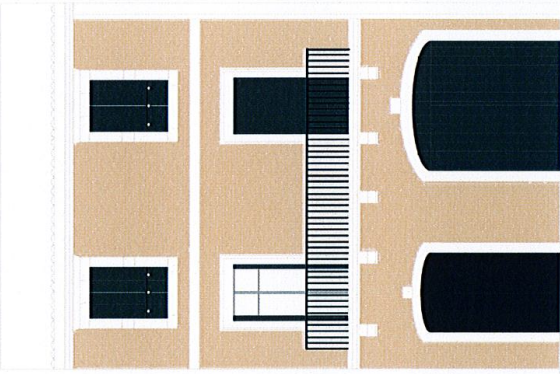
1.				
	E=PSC 4685C V=PMS 337 F=PMS 5395 P=PMS 5473 M= PMS 621	E=PSC 7402C V=PMS 5595 P=PMS 535 F=Warm gray 11 M=Cool gray 8	E=PSC 7541C V=PMS 5405 F=PMS 5395 P=PMS 547 M=PMS 5435	E=PSC 474C V=PMS 5503 F=PMS 5395 P=PMS 5473 M=PMS 621

11

10

2.6 Propositions de Coloration de Façades (Nuancier Pontone PMS)

M=Menuiseries F=Feronneries V=Volets E=enduit P=Porte d'entrée

5.		E=PSC 7527C F=PMS 626 M=PMS 621 V=PMS 622 P=PMS 624
6.		E=PSC 7500C F=PMS 395 M=PMS 5435 V=PMS 5405 P=PMS 547

ANNEXE 3 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des Emplacements Réservés (ER) reportés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

Numéros des opérations	Désignation des opérations	Superficie approximative	Maître d'ouvrage
1	Élargissement de voie, sud de l'autoroute, emprise 11m »	8942 m ²	Commune
2	Ateliers municipaux	3012 m ²	Commune
3	Aire de covoiturage	2811 m ²	Commune
4	Extension du cimetière	737 m ²	Commune
5	Voie de contournement Ouest Emprise variable.	31091 m ²	Commune
6	Création d'un jardin public	2700 m ²	Commune
7	Aménagement du chemin de la Garenne	5516 m ²	Commune
8	Création d'un tronçon de piste cyclable dans le cadre du Schéma Cyclable Départemental	2544 m ²	Département
9	Prolongement de l'allée Jean Moulin par un cheminement piéton et aménagement du parc de la MJC	1394 m ²	Commune
10	Création de la LGV - Ligne Nouvelle Montpellier- Perpignan.	910 000 m ²	Etat/SNCF Réseau
11	Élargissement de la RD 613	105 369 m ²	Département
12	Élargissement de la RD 119, Emprise de 12 mètres	18 546 m ²	Département
13	Élargissement de la RD 119E2 Emprise de 12 mètres	19 586 m ²	Département
14	Élargissement de la RD 2E5 entre la RD613 et l'autoroute Emprise de 22 mètres	18 327 m ²	Département
15	Réaménagement de l'échangeur D2E5 /D613	225 737m ²	Département
16	Élargissement du carrefour de la cave coopérative	83 m ²	Commune
17	Parking et accès aux services techniques municipaux	340 m ²	Commune
18	Réaménagement et élargissement de la voirie en faveur des cheminements doux piétons/vélos	1850 m ²	Commune
19	Élargissement et aménagement du chemin de Bouzigues / Avenue des Lauriers	1151 m ²	Commune
20	Aménagement de jardins partagés	16 617m ²	Commune
21	Aménagement d'espaces verts	8792 m ²	Commune
22	Voie de Contournement Est (emprise 9 m)	5679 m ²	Commune
23	Réalisation d'une salle polyvalente	2127 m2	Commune