INSEE 34214

Commune de Pouzolles

1ère modification simplifiée du PLU

1a - Notice explicative

groupe OMLB architecture – 3, allée de l'Espinouse
architecture Lieu dit Puèch Estève – 34 760 BOUJAN / LIBRON
environnement tél. : 04 67 30 87 41 - email : contact@omlb.fr

Arrêté le : …/…/2015

Approuvé le : …/…/2015

SOMMAIRE

OBJET DU DOSSIER

PREAMBULE 2

NOTICE DE PRESENTATION

1. CONTEXTE

1.1. Présentation de la commune 4

1.2. L'objet de la procédure de modification simplifiée 5

2. MODIFICATION ET COMPLEMENTS DU CARACTERE DE LA ZONE ET DES ARTICLES DE LA ZONE U1, U10 et U11 DE LA ZONE 4

2.1. Justification de la procédure 6

- Présentation des projets 6

1) La construction nécessaire au service public aux intérêts collectifs 7
2) La maison de santé et la pharmacie 11

- Le règlement applicable à ce jour 12

2.2. Les modifications apportées au règlement du PLU :

Extrait du règlement avant et après modification simplifiée 15

3. MISE A JOUR DES PLANS DU PLU : Déclassement d'un terrain de zone Ul en zone U, Section OB parcelle 758

3.1. Justification de la procédure 18

3.2. Incidence sur le PLU 18

4. CONCLUSION 19

OBJET DU DOSSIER

PREAMBULE

La **procédure de modification simplifiée** peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle (art. L.123-13-3 du CU),

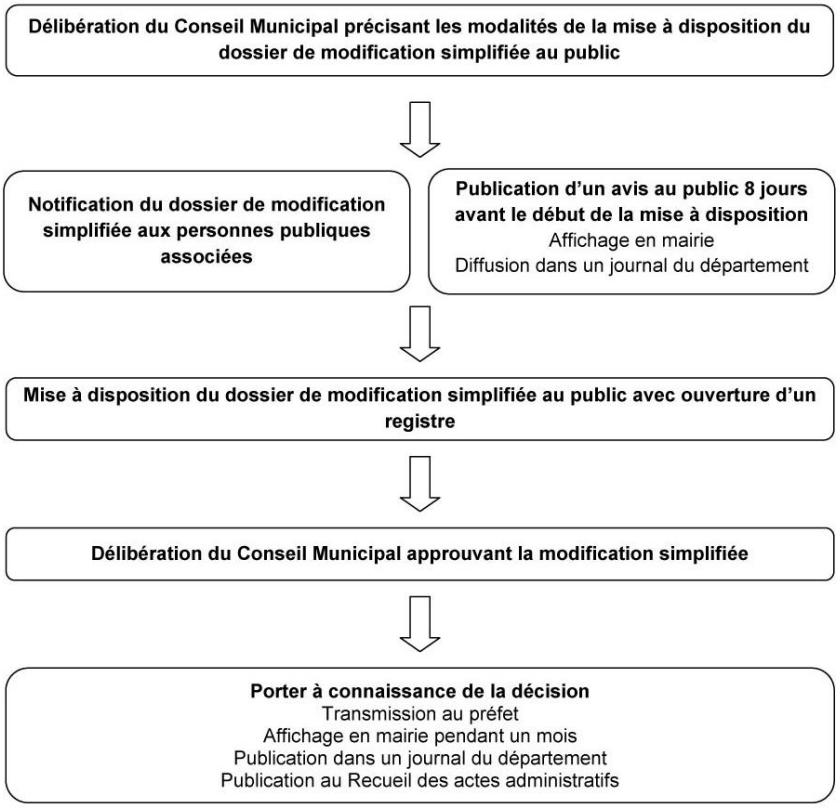
- augmentation inférieure à 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (CES, hauteur maximale des constructions, plafonds des constructions limitées des constructions existantes), (art. L.123-13-2 du CU),

- augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social (art. L.127-1 du CU),

- augmentation jusqu'à 30% des règles de densité pour les logements aux critères de performance énergétique élevée (art. L.128-1 & L. 128-2 du CU),

- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :



La commune de POUZOLLES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 juin 2008. Ce document d'urbanisme a déjà connu une première modification approuvée le 29 juillet 2009 et une seconde approuvée le 24 octobre 2012.

Aujourd'hui, afin de permettre la réalisation d'un équipement nécessaire au service public aux intérêts collectifs et d'un pôle santé, en rive gauche de la Thongue, la commune souhaite engager une modification simplifiée de son PLU.

La modification simplifiée a pour objet :

- Permettre la réalisation d'une maison de santé comptant plusieurs locaux de consultation pour des médecins, infirmiers et infirmières, dentistes… ainsi qu'une pharmacie et d'un bâtiment nécessaire au service public aux intérêts collectifs conformément aux objectifs des Elus en termes d'équipements, services et développement durable.

La présente modification simplifiée porte très précisément sur :

Le déclassement partiel de la parcelle cadastrée section OB, n° 758 (initialement en zone « **Ul** »), en zone « **Us** ».

L'objectif est d'attribuer cet espace, non plus aux loisirs mais à des équipements de santé aux services publics aux intérêts collectifs.

Cette modification simplifiée s'inscrit donc dans le champ d'application énoncé dans l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme. Elle intègre des corrections qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document et respecte les règles énoncées en préambule.

La présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de PLU afin d'actualiser les données de ce document.

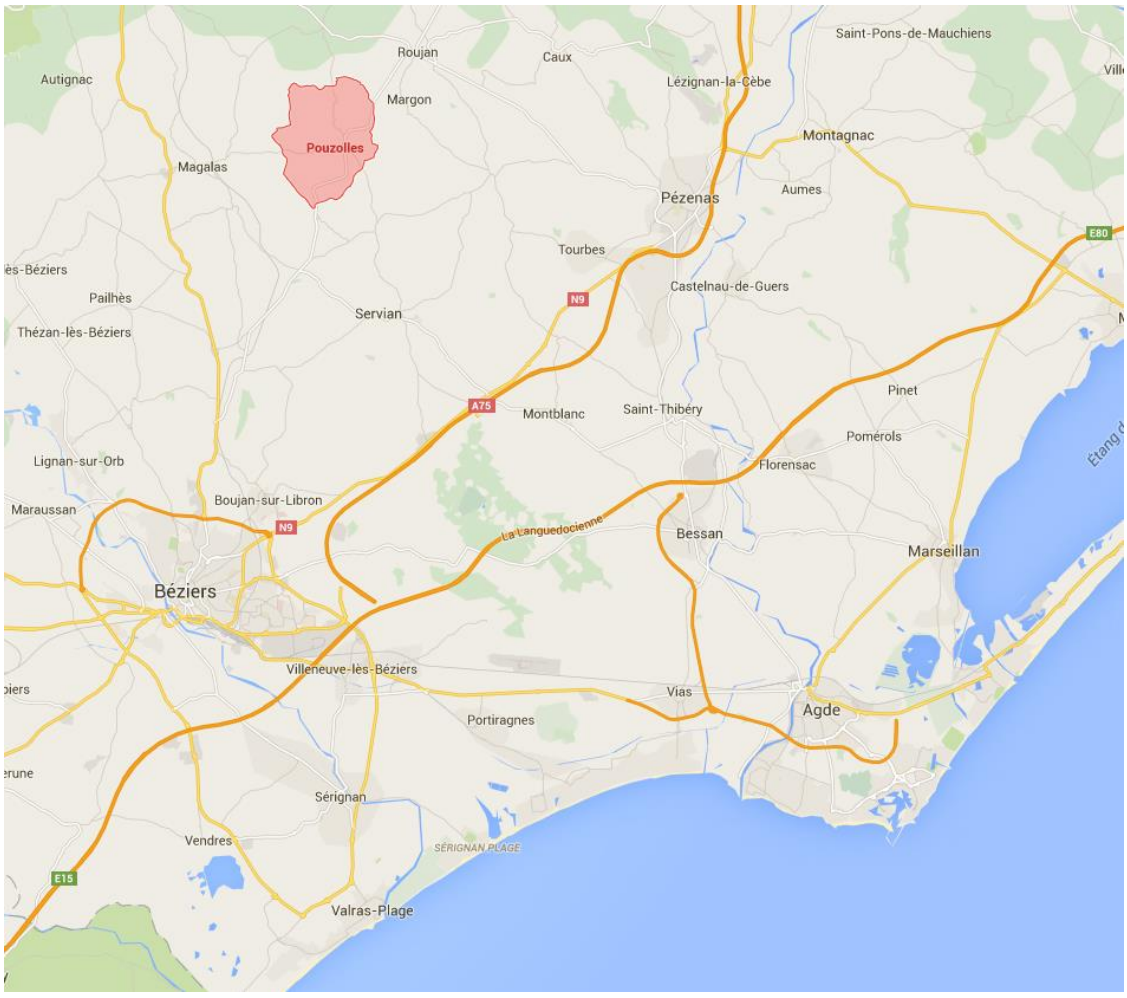
NOTICE DE PRESENTATION

1- LE CONTEXTE

1.1. Présentation de la commune

La commune de Pouzolles, d'une superficie de 1 000 hectares et d'environ 1 100 habitants se situe dans le département de l'Hérault. Elle appartient au canton de Cazouls les Béziers et est membre de la Communauté de Communes des Avant-Monts du Centre Hérault depuis 2013.

Implanté sur les rives de la Thongue, le territoire de Pouzolles est essentiellement occupé de terres agricoles dont la majorité est dédiée à la viticulture, activité invétérée de la région.



Localisation de la commune de Pouzolles (source : Google Map)

1.2. L'objet de la procédure de modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet :

De permettre l'aménagement d'une zone actuellement dédiée aux loisirs at aux activités sportives. Ce déclassement d'une partie de la zone « **Ul** » en zone « **Us** », permettra la réalisation d'une maison de santé avec une pharmacie et d'un bâtiment nécessaire au service public aux intérêts collectifs.

Il s'agira de procéder à :

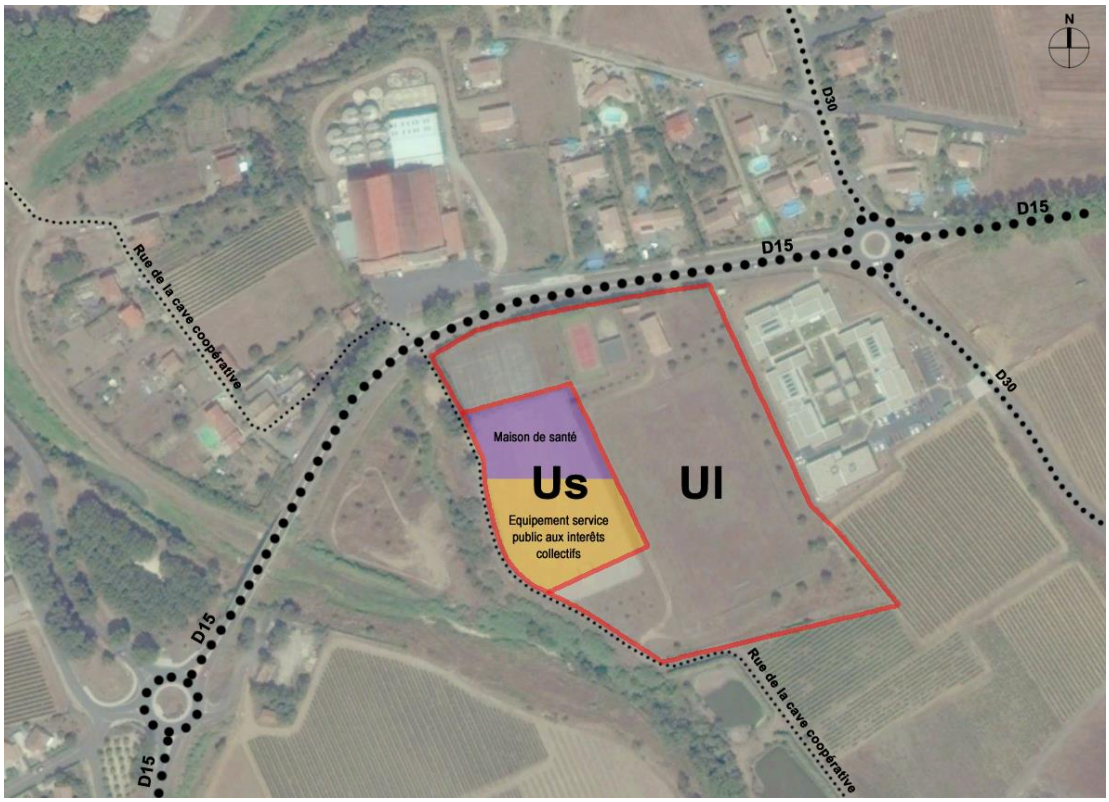
- une modification du zonage
- à des compléments au règlement du PLU : du caractère de la zone et des articles U1, U10 et U11, du chapitre I – Zone U du PLU
- Les dispositions générales et rappels règlementaires ainsi que l'article U6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques seront complétées dans leur rédaction par l'intégration de la zone « **Us** »

2- MODIFICATION ET COMPLEMENTS DU CARACTERE DE LA ZONE ET DES ARTICLES U1, U10 et U11 DE LA ZONE U

2.1. Justification de la procédure

Cette modification se justifie par la volonté des élus de Pouzolles, de permettre d'une part la construction d'un équipement de service public aux intérêts collectifs non liés aux loisirs et aux activités sportives, et d'autre part d'autoriser la réalisation d'une maison de santé regroupant plusieurs médecins mais aussi une pharmacie. Le tout s'organisant sur la parcelle de l'actuelle zone « **Ul** ».

- **Présentation des projets**



Localisation du déclassement de la zone Ul en zone U

Le site se trouve à proximité de la RD n°15, route conduisant à Roujan et Margon. Cette dernière est la voie d'accès principale à Pouzolles.

La parcelle est délimitée au Nord par une partie de la zone sportive, à l'Est et au Sud, elle se trouve sur des limites séparatives et à l'Ouest, elle est bordée par un chemin rural CR n°33. Cet espace est aujourd'hui non cultivé et dispose de quelques plantations éparses et sauvages (voir photos ci-après).

La Communauté de Communes des Avant-Monts Centre Hérault a consulté la société S.E.M.P.E.R pour la réalisation d'un bâtiment photovoltaïque qui, en plus d'être **une construction à énergie positive**, offrira un espace atelier technique et le stationnement des véhicules destinés à l'intercommunalité. L'espace attenant, de même nouvellement classé en zone « **Us** » pourra accueillir une maison de santé épaulée d'une pharmacie afin de créer un pôle santé attractif à l'échelle de Pouzolles et des communes voisines.

Le réseau viaire sera aménagé afin d'autoriser un accès entrant et sortant depuis la RD n°15 en direction de Pouzolles/Roujan, en face de la cave coopérative. Cette voie implantée dans l'agglomération est limitée à 50 km/h.

Le Conseil Général informé par Monsieur le Maire de ces deux nouveaux projets, a fait l'objet d'échanges justifiant ces dires, et joints en annexe de la présente notice

1- La construction nécessaire au Service Public aux intérêts collectifs

Les directives européennes et le Grenelle de l'Environnement nous fixent des objectifs à l'horizon 2020. En matière d'énergie, 23% de notre consommation devra provenir des énergies renouvelables.
Le capteur solaire dont la fonction première est de produire de l'énergie à partie du rayonnement solaire, est également un élément architectural à part entière. Il doit être pris en compte dès la conception des projets. Il intervient dans la composition de l'édifice en vue d'une bonne intégration. Il porte donc une double fonctionnalité : énergétique et architectonique.
Les dispositions du Grenelle 2 intègrent un nouvel article L.111-6 qui précise qu'il ne peut y avoir opposition à « *la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants ou de la partie d'immeuble concernée* ».

L'**énergie solaire** dans notre région est une ressource présentant un fort **potentiel de développement**. En effet, utiliser cette production d'énergie solaire au travers d'installations photovoltaïques sur les toitures, présente un intérêt très attractif.
L'ensoleillement, l'orientation, les pentes sont autant de caractéristiques essentielles pour un projet optimum. La toiture solaire présente un double avantage : protéger le bâtiment et produire de l'**électricité propre**.

La Communauté de Communes Avant Monts Centre Hérault, étudie la construction d'un bâtiment permettant d'accueillir le futur atelier technique et le stationnement des véhicules communautaires, sur la commune de Pouzolles.
Ainsi dans le cadre d'un partenariat public/privé, avec la société S.E.M.P.E.R., du groupe QUADRAN, implantée régionalement, la construction pourra être réalisée par cette dernière.
Elle fournira et posera la charpente, les matériaux de façades, et la couverture avec les panneaux photovoltaïques. Elle assurera et garantira l'étanchéité des toitures durant toute la durée du contrat qui les liera.

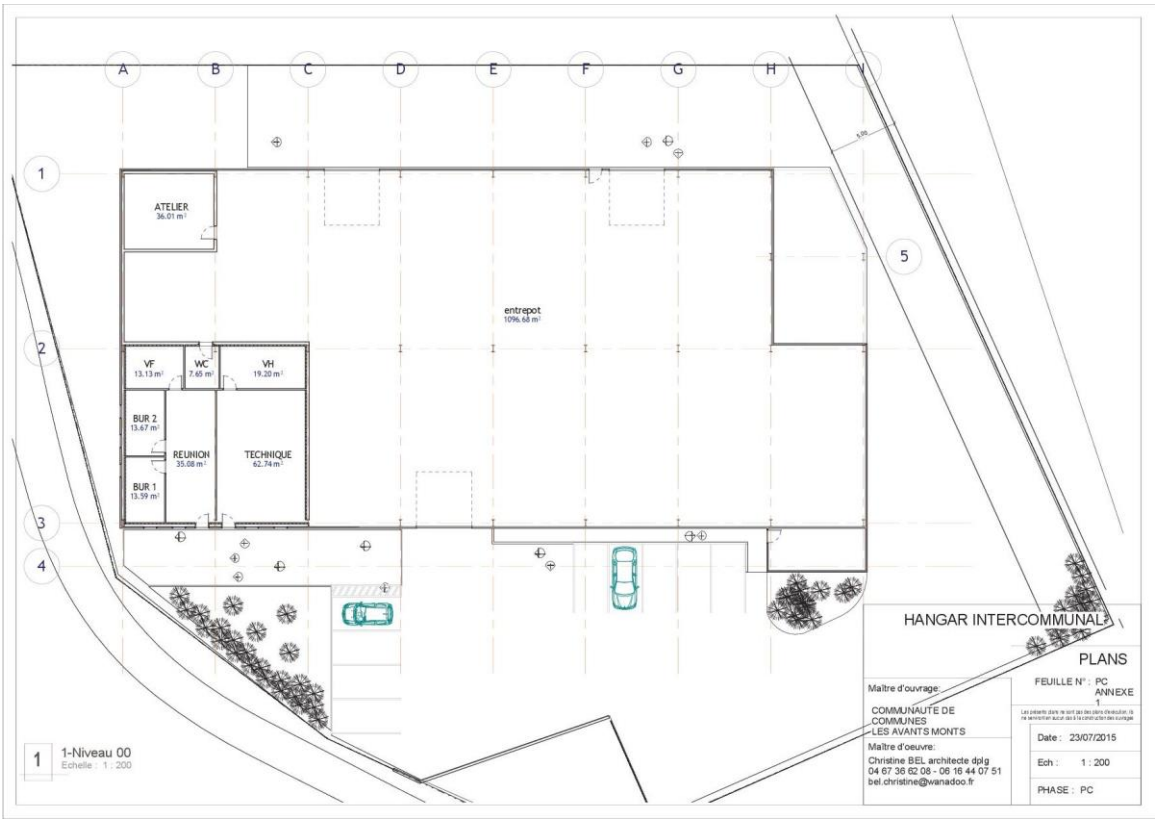
Le bâtiment de forme rectangulaire sera légèrement tronqué au Nord-Est afin de s'inscrire dans le prospect, énoncé dans le règlement du PLU actuel, sur cette limite séparative. Il disposera d'une zone entrepôt machine et matériel pour la communauté des communes, s'y ajoutera une zone tertiaire au Sud-Est composée de bureaux et de vestiaires

L'orientation de la construction est induite par l'installation solaire photovoltaïque. Positionnée Sud/Sud-Est, la toiture monopente permettra ainsi d'optimiser et de rentabiliser au mieux la production électrique, dont la puissance représentera environ 250 kWc. L'ensemble des panneaux photovoltaïques seront encastrés dans le plan de la couverture pour éviter les saillies de toiture.
L'emprise du bâtiment sera d'environ 54.00 m par 29.00 m, soit 1 560 m², sur une hauteur maximale de 10.20 m.
La surface de la parcelle sera d'environ 3 400 m²

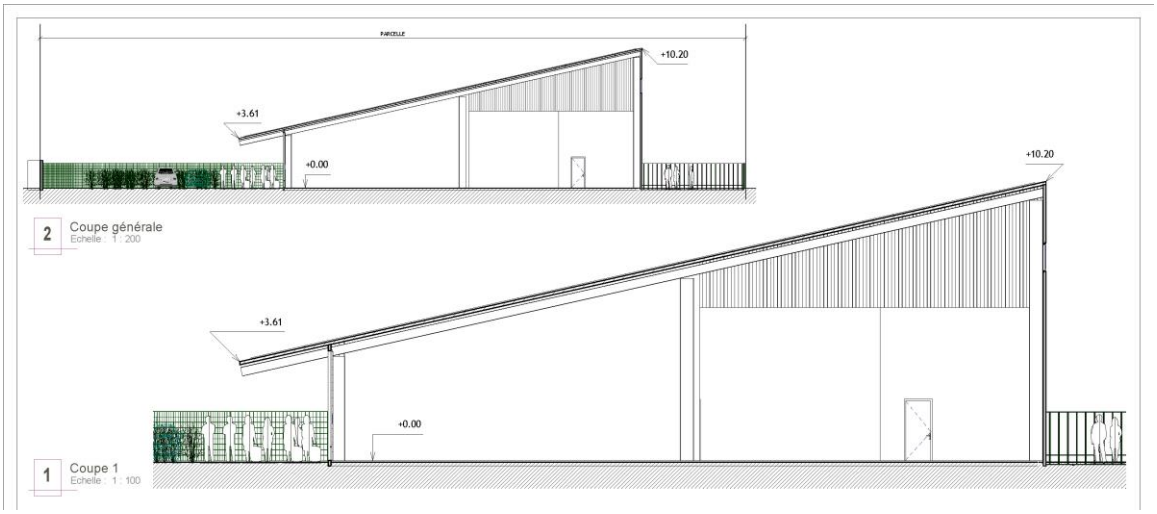
Ces données s'inscriront dans les règles actuelles du PLU ou feront l'objet de compléments ou d'adaptations mineures du règlement du PLU:

- Prospect de 5.00 m minimum sur les limites séparatives.
- Sur les emprises publiques s'agissant d'un bâtiment d'intérêts de service public aux collectifs, possibilité de ne pas respecter un retrait de 5.00 m
- Emprise au sol ne dépassant les 50% de la superficie du terrain
- La règle générale indique une hauteur maximale de 8,50 m, avec la possibilité d'une hauteur de 12.00 m maximum pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaire, sanitaire, sportif,…). Cet article sera complété pour les bâtiments de service public aux intérêts collectifs
- Les panneaux solaires photovoltaïques seront intégrés à la toiture

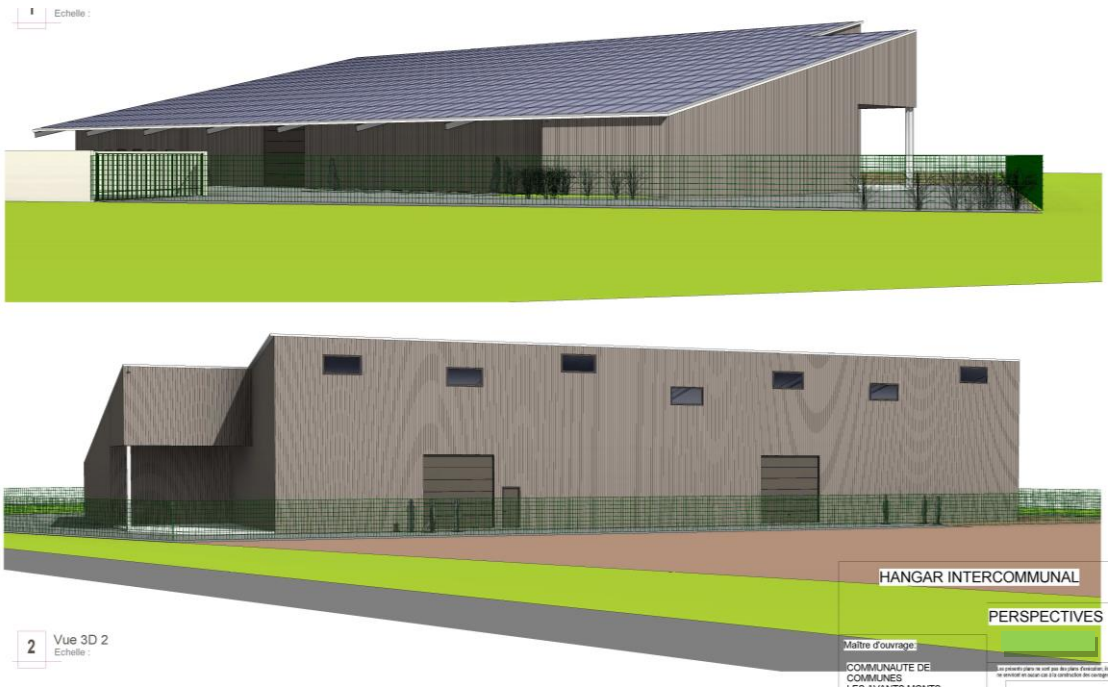
Plan de masse



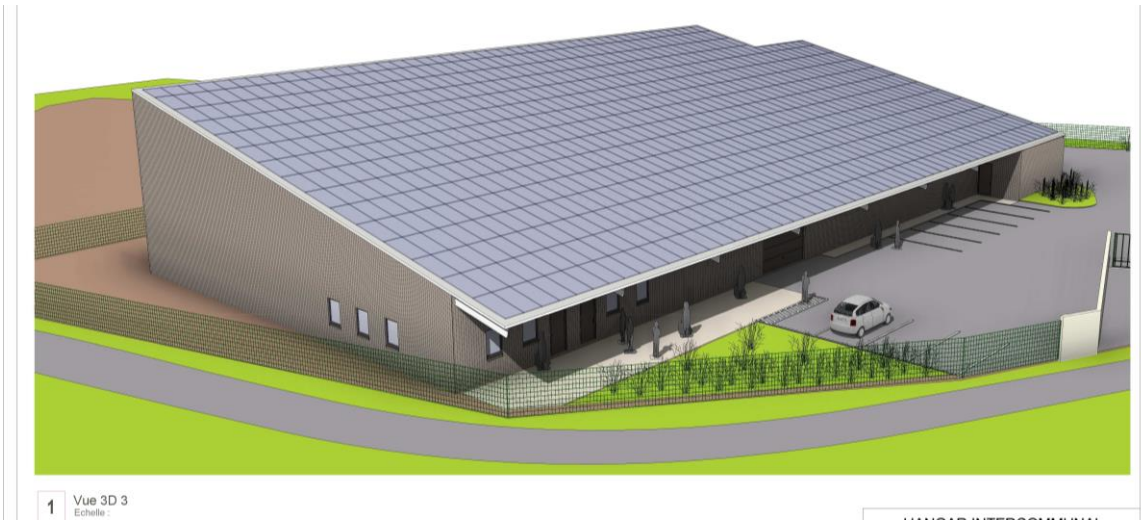
Plan d'aménagement



Coupes



Perspectives



Perspective

2- La maison de santé et la pharmacie

Les médecins de Pouzolles et Gabian, un groupement local d'infirmiers et infirmières, ainsi que la pharmacie de Gabian, souhaitent s'engager dans un projet de construction de « Maison de santé » afin de répondre aux nouvelles règlementations en cours et à venir.

C'est donc entre le projet de service public aux intérêts collectifs et la zone sportive que ce nouveau pôle de santé sera implanté.

Ce bâtiment de plain-pied regroupera une pharmacie, et un ensemble de locaux destiné au corps médical, comptant : médecins, dentistes, kinésithérapeutes, infirmiers & infirmières, …

Plan d'aménagement

MAISON MEDICALE ET PHARMACIE - POUZOLLES

Etude de faisabilité

MAISON DE SANTE	567 m²
Espaces public	**72 m²**
Accueil	16 m²
Salles d'attente	50 m²
Sanitaires public	6 m²
Infirmerie	**35 m²**
Bureau	11 m²
Salle de soins	15 m²
Salle technique	6 m²
Dégagement	3 m²
Cabinets médicaux	**100 m²**
Cabinet 1	25 m²
Cabinet 2	25 m²
Cabinet 3	25 m²
Cabinet 4	25 m²
Salles polyvalentes	**69 m²**
Salle polyvalente 1	16 m²
Salle polyvalente 2	16 m²
Salle polyvalente 3	16 m²
Salle polyvalente 4	21 m²
Kinésithérapeuthe	**49 m²**
Bureau	10 m²
Box 1	9 m²
Box 2	9 m²
Salle de gymnastique	21 m²
Dentiste	**35 m²**
Bureau	29 m²
Laboratoire	6 m²
Espaces personnel	**107 m²**
Studio de garde	25 m²
Salle de réunion	33 m²
Salle du personnel	29 m²
Archives	7 m²
Local ménage	3 m²
Sanitaires personnel	5 m²
Vestiaires	5 m²
Circulations	**100 m²**

PHARMACIE	255 m²
TOTAL	822 m²
ESPACES EXTERIEURS	1925 m²
Esplanade d'accès	120 m²
Parking	577 m²
Jardin	1100 m²
Patio	128 m²
SURFACE PARCELLE	3 056 m²

Ce projet d'environ 820 m² se développera sur une parcelle d'un peu moins de 3 000 m². Son architecture s'intègrera dans le paysage et sera composé de toitures tuiles, 4 pentes et respectera l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur.

- **Le règlement applicable à ce jour**

La parcelle classée actuellement en zone « **Ul** » est soumise au règlement qui mentionne au niveau du caractère de la zone et des articles U1, U10 et U11, les éléments suivants :

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée essentiellement à vocation d'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux : la Thongue, le Verloronne, le Ropil, le Reynemaltre et le Merdauls. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin versant de la Thongue approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

La zone U comprend trois secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ua correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties principalement en alignement et en ordre continu. Le tissu est dense.
- Uv correspondant à une zone d'affectation spéciale : industrie (cave coopérative et distillerie)
- Ul correspondant à une zone de loisirs et aux activités sportives

Le secteur Un est identique au secteur U mais non relié au réseau d'assainissement collectif.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et règlementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- industrie
- entrepôts

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ua, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,50 mètres.

Le nombre maximum de niveaux est de 2 (R+1).

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes… ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipements collectif (scolaire – sanitaires – sportifs…) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 (douze) mètres.

En Ua, pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne ou en vis à vis, soit la plus élevée soit la moins élevée ou de l'environnement bâti, dans le cas de constructions isolées.

La hauteur maximale des constructions ne devra toutefois pas dépasser 15 (quinze) mètres.

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

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toitures et couvertures
[…] Les couvertures seront en tuile canal, vieillies, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert. L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.
Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes. […]

Le caractère de la zone énumère et définit trois secteurs de la zone « **U** ».
Ce paragraphe devra être complété et intégrer le nouveau secteur indicé « **Us** », correspondant à une zone dédiée aux bâtiments constructions nécessaires au service public et aux intérêts collectifs et à un pôle santé.

Le règlement actuel dans son article U1 interdit la construction d'entrepôts en zone U, hors le hangar photovoltaïque d'intérêts collectifs peut être considéré comme tel. Afin de purger ce projet de tout recours, il paraît pertinent de proposer l'ajout d'une phrase autorisant la destination de hangar s'il s'agit d'un projet de service public nécessaire aux intérêts collectifs.

Le règlement dans son article U10, définit la hauteur des constructions en zone U à 8.50 m et à deux niveaux maximum. Cependant une hauteur maximale de 12.00 m est admise pour les bâtiments à usage d'équipements collectif (scolaire – sanitaires – sportifs...)

Le hangar avec sa toiture photovoltaïque, pour être optimal dans sa rentabilité énergétique atteint une hauteur maximale de 10.20 m au Nord. Cette dimension est donc inférieure aux 12.00 m maximum autorisé.

Néanmoins, le règlement admet un dépassement de la hauteur maximale autorisée pour les « bâtiments à usage d'équipements collectifs », les trois points de suspension pourraient admettre notre projet. Toutefois afin d'éviter toute imprécision ou erreur d'interprétation de la règle, cette dernière sera réécrite pour les bâtiments nécessaire aux intérêts collectifs.

Le règlement dans son article U11, au chapitre concernant les « *toitures et couvertures* », mentionne des couvertures en tuile canal, vieillie, non uniforme, ou de de récupération posées en sens couvert. Cet article sera complété pour apporter des précisions pour les toitures disposant de panneaux solaires photovoltaïques.

Les dispositions générales et rappels règlementaires mentionnent dans son article 4, les zones urbaines du PLU de Pouzolles, la zone « **Us** » sera rajoutée aux autres secteurs de la zone U. Il en sera de même pour :

- l'**article U2** du règlement : **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**, qui sera complété dans son dernier paragraphe en intégrant la zone « **Us ».** Il sera réécrit comme suit : *« Dans les secteurs Ul et Us seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions existantes ainsi que les constructions réalisées pour les activités de loisirs et sportives, et pour les constructions nécessaires au service public et aux intérêts collectifs ».*

- **l'article U6**, du règlement : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, qui sera complété dans son dernier paragraphe en intégrant la zone « **Us** ». Il sera réécrit comme suit : « *En Uv, Ul, Us, le recul minimum est de 5 (cinq) mètres par rapport aux voies publiques. Ce retrait est porté à 15 (quinze) mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.* »

2.2. Les modifications apportées au règlement du PLU

Extrait du règlement avant et *après* modification simplifiée

Caractère de la zone page 9 du règlement :

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée essentiellement à vocation d'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux : la Thongue, le Verloronne, le Ropil, le Reynemaltre et le Merdauls. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin versant de la Thongue approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

La zone U comprend trois secteurs qui se différencient du reste de la zone :
- Ua correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties principalement en alignement et en ordre continu. Le tissu est dense.
- Uv correspondant à une zone d'affectation spéciale : industrie (cave coopérative et distillerie)
- Ul correspondant à une zone de loisirs et aux activités sportives

Le secteur Un est identique au secteur U mais non relié au réseau d'assainissement collectif.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et règlementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus

Cet article mentionne et définit le nouveau secteur « Us » comme suit

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée essentiellement à vocation d'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux : la Thongue, le Verloronne, le Ropil, le Reynemaltre et le Merdauls. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin versant de la Thongue approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

La zone U comprend quatre secteurs qui se différencient du reste de la zone :
- Ua correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties principalement en alignement et en ordre continu. Le tissu est dense.
- Uv correspondant à une zone d'affectation spéciale : industrie (cave coopérative et distillerie)
- Ul correspondant à une zone de loisirs et aux activités sportives
- Us correspondant à une zone dédiée aux installations nécessaires au service public et aux intérêts collectifs et à un pôle de santé

Le secteur Un est identique au secteur U mais non relié au réseau d'assainissement collectif.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et règlementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus

Article U1 page 10 du règlement :

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- Industrie
- entrepôts

Cet article sera additionné des termes qui suivent :

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- *industrie*
- *entrepôts*

Les destinations ci-dessus pourront être autorisées si elles s'inscrivent dans le cadre de constructions nécessaire au service public et aux intérêts collectifs

Article U10 page 14 du règlement :

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 (trente) mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ua, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,50 mètres.
Le nombre maximum de niveaux est de 2 (R+1).

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes… ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipements collectif (scolaire – sanitaires – sportifs…) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 (douze) mètres.

En Ua, pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne ou en vis à vis, soit la plus élevée soit la moins élevée ou de l'environnement bâti, dans le cas de constructions isolées.
La hauteur maximale des constructions ne devra toutefois pas dépasser 15 (quinze) mètres.

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

Cet article sera complété comme suit :

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 (trente) mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ua, la hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,50 mètres.
Le nombre maximum de niveaux est de (R+1)

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes … ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipements collectif (scolaire – sanitaires – sportifs…) et aux constructions nécessaires au service public et aux intérêts collectifs, sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 (douze) mètres.

En Ua, pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne ou en vis à vis, soit la plus élevée soit la moins élevée ou de l'environnement bâti, dans le cas de constructions isolées.
La hauteur maximale des constructions ne devra toutefois pas dépasser 15 (quinze) mètres.

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

Extrait Article U11 page 14 du règlement :

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toitures et couvertures
[…] Les couvertures seront en tuile canal, vieillies, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert. L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.
Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes. […]

Cet article disposera d'un paragraphe complémentaire comme suit :

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toitures et couvertures
[…] Les couvertures seront en tuile canal, vieillies, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert. L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.
Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes.
Les dispositifs de production d'énergie renouvelable comme les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) seront autorisés dans la mesure où ils seront intégrés à la toiture.

3- MISE A JOUR DES PLANS DU PLU : Déclassement d'un terrain en zone « Ul », en zone « Us » - Section OB parcelle 758

3.1. Justification de la procédure

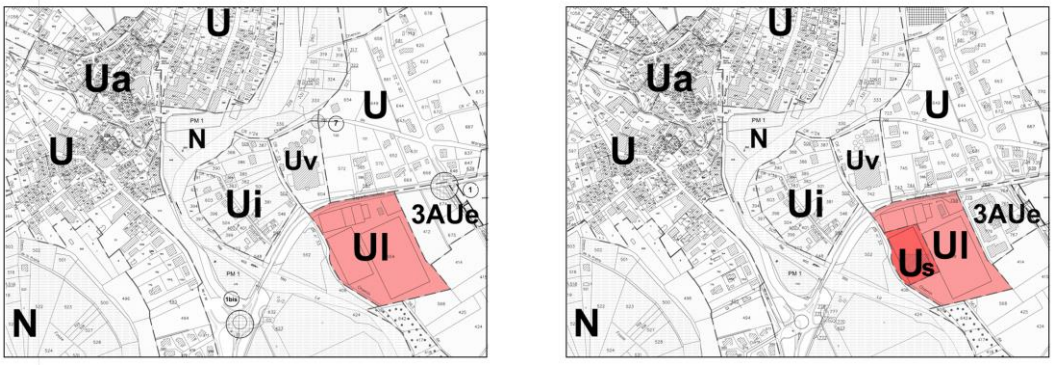
Cette modification simplifiée consiste à déclasser une partie du sous-secteur « **Ul** » de la zone « **U** ». La zone concernée par ce changement d'affectation représente environ une surface de 7 000 m².

3.2. Incidence sur le PLU

Aujourd'hui les pièces graphiques du PLU de Pouzolles font apparaître la parcelle 758 section OB, dans la zone « **U** » du PLU.

La présente modification simplifiée permet donc d'aménager une zone au Sud de la commune, à proximité de la RD n°15 en direction de Roujan, sous l'espace sportif communal.

Sont concernés : le plan général de zonage de la commune au 1/5 000°, et le plan de zonage du centre bourg au 1/2 000°.



Zonage du PLU de POUZOLLES

4- CONCLUSION

La présente modification simplifiée consiste à permettre l'urbanisation d'une zone au Sud de Pouzolles sur la rive gauche de la Thongue.

La mairie de Pouzolles et la Communauté de Communes des Avant-Monts du Centre Hérault souhaitent dédier cet espace à une installation nécessaire au service public et aux intérêts collectifs et à un pôle de santé.

Le bâtiment pour la Communauté des Communes sera réalisé avec un dispositif de panneaux solaires photovoltaïques conduisant à une construction à énergie positive.

Cette modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans cette zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Elle s'intègrera d'une part, dans le paysage tout en apportant une réponse environnementale avec l'emploi de panneaux solaires photovoltaïques et d'autres part participera aux respects des règles en vigueur et à venir dans le cadre médical.

Cette modification simplifiée du PLU est donc d'intérêt général et représente une dynamique attractive pour la commune de Pouzolles ainsi que pour la Communauté de Communes des Avant-Monts du Centre Hérault.