

# Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE 4.1

**RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES**



**Document arrêté le :**



---

## Commune de Puissalicon

Hôtel de Ville - Place Barbacane - 34 480 Puissalicon - 04 67 36 69 50

### Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :

**Agence Robin & Carbonneau** > Mandataires, urbanisme et architecture  
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - [contact@robin-carbonneau.fr](mailto:contact@robin-carbonneau.fr)

**Entre Béton Et Nuages** > Environnement  
17 rue Eugène Sue 32 000 Auch - 09 53 59 02 32 - [v.spadafora@eben-france.fr](mailto:v.spadafora@eben-france.fr)



---

# Sommaire

<b>Dispositions applicables aux zones urbaines (U)</b> .....	<b>4</b>
- Dispositions applicables à la zone UA.....	4
- Dispositions applicables à la zone UC.....	18
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)</b> .....	<b>32</b>
- Dispositions applicables à la zone OAU.....	32
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles (A)</b> .....	<b>40</b>
- Dispositions applicables à la zone A.....	40
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles (N)</b> .....	<b>52</b>
- Dispositions applicables à la zone N.....	52
<b>Lexique</b> .....	<b>64</b>



# Dispositions applicables à la zone UA

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### Présentation

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu.

Si l'habitat domine, cette zone bâtie recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.)

Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial et une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

### Localisation

La zone UA correspond au centre ancien patrimonial du village et à sa première extension de faubourgs au-delà du rempart.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

## Principaux objectifs<sup>2</sup>

- Équilibrer le parc de logements,
- Maintenir le commerce et l'artisanat local.
- Développer le tourisme. Mettre en valeur le patrimoine,
- Organiser le stationnement.

## Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, artisanat, etc.) ;
- Règles de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti,
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie et des aspects extérieurs des constructions ;
- Règles encadrant la création d'aires de stationnement (en réhabilitation / en construction neuve).

## Servitudes

La zone UA est grevée par les servitudes suivantes :

2 Cf. PADD (Pièce 2)

- AC1  
Servitude de protection des monuments historiques du château de Puissalicon.  
Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AC2  
Servitude de protection du site inscrit du château et de l'église de Puissalicon.  
Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone UA est partiellement soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues par les OAP.

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone UA :

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.2.1. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution



ZONE UA		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

ZONE UA		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS				
Exploitation agricole	I			
Exploitation forestière	I			

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS				
Logement				A
Hébergement				A

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS				
Artisanat et commerce de détail		ASC		
Restauration				A
Commerce de gros	I			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle				A
Hébergement hôtelier et touristique		ASC		
Cinéma				A

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				A
Salles d'art et de spectacles				A
Équipements sportifs				A
Autres équipements recevant du public		ASC		

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS				
Industrie	I			
Entrepot	I			
Bureau				A
Centre de congrès et d'exposition				A



incompatible avec la proximité de l'habitat les sous destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public.**

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiels de Loisir (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

## 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Puissalicon peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5).

### Risque sismique

La commune de Puissalicon est soumise à un risque moyen (zone de sismicité  $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$ ). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EUROCODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce 5), certains édifices ou linéaires de façades sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Certains Rez-de-Chaussée dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5.

### 1.3.2. Mixité sociale

Non réglementé.



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie.

Toute construction ou installation ne peut excéder **15,00 mètres** de hauteur.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

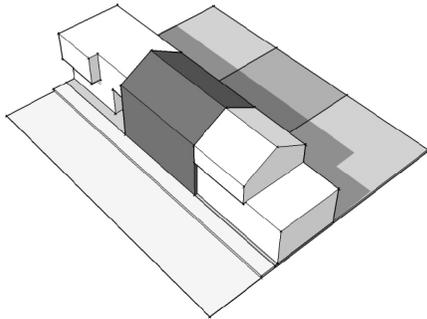
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies

privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

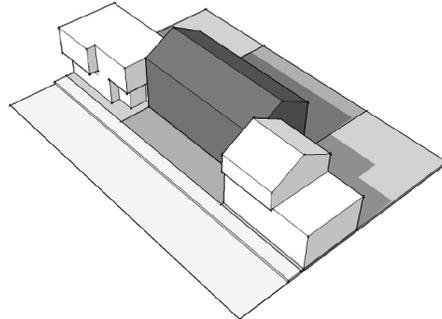
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- lorsque le projet a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres. ;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin, dans le but de former une unité architecturale.

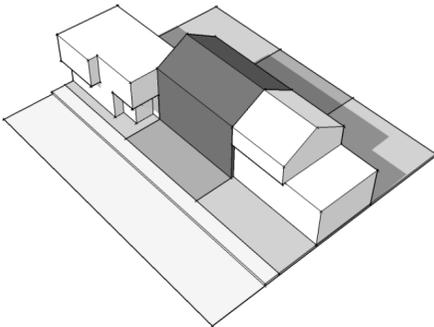
Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.



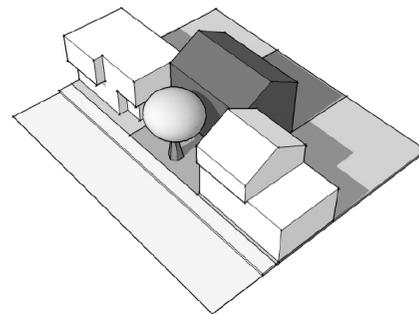
*Principe d'implantation à l'alignement.*



*Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 20 m.*



*Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.*



*Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.*

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2.1.7. Densité

Non réglementé.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions et installations, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation



des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de teinte orangée. Les tuiles mécaniques «marseillaises» sont également admises.



*Tuiles canal orangées*

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toitures plates sont interdites à l'exception des toitures terrasses accessibles et des toitures plates de faible importance, admises en tant qu'éléments de liaison entre toitures.

### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils doivent être créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.



*Façades ordonnancées*

*Nuancier pour enduits de façades*





Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

Les balcons débordant de plus de 80 centimètres sur le domaine public sont interdits.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont interdits. Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaire.

### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures

entièrèment maçonnées pourront être autorisées.

Dans les autres cas, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, éventuellement surmonté d'une grille, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures entièrement végétales sont autorisées.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

*Nuancier pour menuiseries*

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 5014	RAL 5024
RAL 6020	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019

*Nuancier pour ferronneries*

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 9011
----------	----------	----------	----------	----------	----------



Les constructions annexes doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.

### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, il peuvent être

admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vantelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont

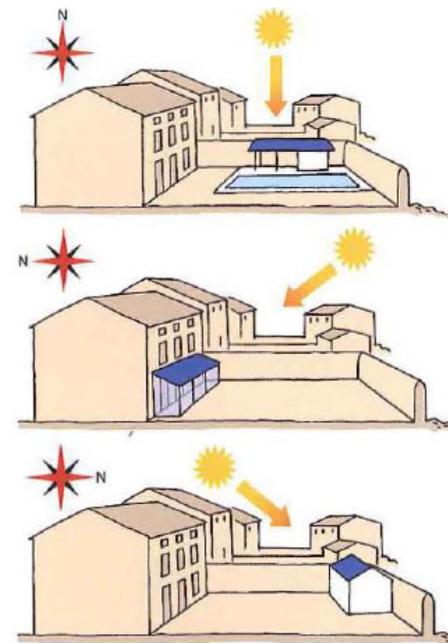


*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures Les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-épaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prai-

ries renforcées (ou graviers) : 20%

- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins 25% de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 25% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses

végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le projet doit aboutir, le cas échéant par renforcement des plantations, à une densité de plantations à concurrence d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Olivier de Bohême / Tamaris / Frênes à fleurs / Méliá / Savonnier / Tilleul (sauf argenté) / Érable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants** : Chêne vert
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon / Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers / abricotiers / cerisiers / pommiers / poiriers / pêchers, amandiers / etc.)
- **Grimpants** : Bignone à grandes fleurs / Chè-

vrefeuille du Japon / Clématite d'Armand / Dentelaire du Cap / Jasmin de Caroline / Jasmin étoilé / Lanterne chinoise / Morelle faux jasmin / Passiflore bleue / Rosier de Banks (Lutea, Rosea) / Vigne.



## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un po-

teau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

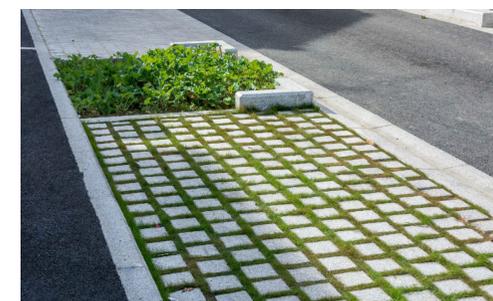
Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuances relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas

végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.



Traitements de sol perméables



Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UA			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans les tableaux ci-contre.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

DESTINATION // 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Exploitation forestière	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 2	HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement	1 pl minimum par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 pl minimum au-delà de 50 m2 de SDP.	non réglementé	1 pl minimum par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 pl minimum au-delà de 50 m2 de SDP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
	Hébergement				

DESTINATION // 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
	Restauration	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Commerce de gros	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 500 m2 de SDP.	non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Cinéma	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé



ZONE UA			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Autres équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS				
Industrie	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Entrepot	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Bureau	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SDP
Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé



## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si

les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. 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, brancardage, etc.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies

publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un poteau normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ména-

gères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

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



//////

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent

être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

#### **3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

#### **3.2.3. Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires

au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



# Dispositions applicables à la zone UC

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### Présentation

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti peu dense à dominante résidentielle, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre discontinu.

Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un potentiel de densification.

La zone UC comprend un secteur UCnc non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

### Localisation

La zone UC correspond aux extensions urbaines les plus contemporaines (à partir de la deuxième moitié du XXe siècle), autour du centre villageois de Puissalicon.

Le secteur UCnc correspond aux habitations situés au nord du village, vers Puech Navaque.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

## Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Équilibrer le parc de logements,
- Favoriser les conditions de la mixité fonctionnelle dans le village,
- Conserver le caractère regroupé du village.

Dans le secteur UCnc : permettre l'ANC.

## Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, artisanat, etc.) ;
- Règles de imposant une part de logement locatif social dans les nouvelles opération d'une certaine importance,
- Règles autorisant une densification du tissu bâti existant.

Dans le secteur UCnc : autorisation de l'ANC.

## Servitudes

La zone UC est grevée par les servitudes suivantes :

- AC1

2 Cf. PADD (Pièce 2)

Servitude de protection des monuments historiques du château de Puissalicon.

Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AC2

Servitude de protection du site inscrit du château et de l'église de Puissalicon. Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

Servitude de protection des eaux potables (orage et puits du Canet, forage du Château d'Eau).

- I3

Périmètres de servitude autour de la ligne aérienne d'électricité 63 000 W «Espondeilhan - Faugères».

- I4

Périmètres de servitude autour de la canalisation de gaz «Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau - Cruzy».

- T1

Périmètres de servitude relatif aux chemins de fer

## Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone UC est partiellement soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues par les OAP.

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone UC :



ZONE UC		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS				
Exploitation agricole		ASC		
Exploitation forestière	I			

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS				
Logement			A	
Hébergement			A	

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS				
Artisanat et commerce de détail		ASC		
Restauration			A	
Commerce de gros		ASC		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			A	
Hébergement hôtelier et touristique		ASC		
Cinéma			A	

ZONE UC		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A	
Salles d'art et de spectacles			A	
Équipements sportifs			A	
Autres équipements recevant du public		ASC		

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS				
Industrie	I			
Entrepot	I			
Bureau			A	
Centre de congrès et d'exposition			A	



## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat les sous destinations suivantes :

- **Exploitation agricole,**
- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Commerce de gros,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public.**

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiels de Loisir (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

#### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Puissalicon peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5).

#### Risque sismique

La commune de Puissalicon est soumise à un risque moyen (zone de sismicité  $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$ ). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EUROCODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce 5), certains édifices ou linéaires de façades sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé.



### 1.3.2. Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 3 du PLU), pour toute opération produisant une Surface De Plancher (SDP) globale d'au moins 1000 m<sup>2</sup> de logement est imposée la réalisation d'une part minimale de Logements Locatifs Sociaux (LLS) de 15%.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

Sauf disposition contraire précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de hauteur.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf disposition spécifique précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2) (recul par rapport aux routes départementales par exemple), les constructions doivent être édifiées :

- **Soit à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer.
- **Soit en observant un recul minimal de 3 m** par rapport à la limite d'emprise publique.

Ces dispositions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

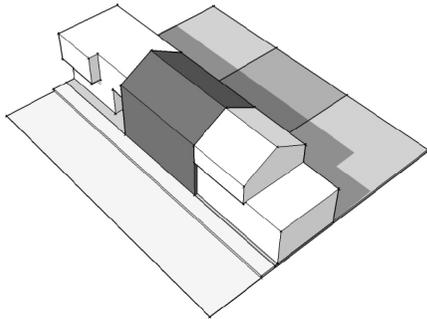
Une implantation différente de celle préconisée

dans les paragraphes précédents peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

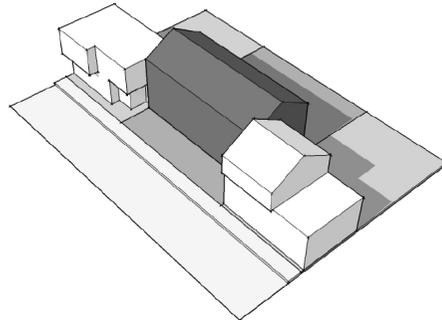
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement ou du patrimoine bâti,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

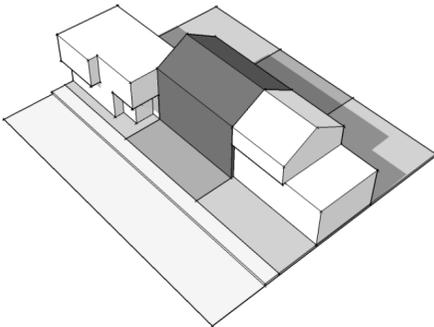
Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres du rail extérieur de toute voie SNCF, sans toutefois être à moins de 2 mètres de l'emprise SNCF. (Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à l'exploitation de la voie.)



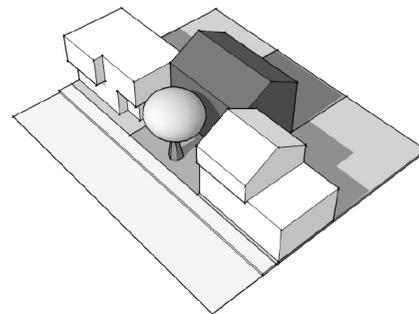
Principe d'implantation à l'alignement.



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 20 m.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3,00$  m).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispo-

sitions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.

4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.



### 2.1.6. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

### 2.1.7. Densité

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, et division parcellaire conduisant à la création de plus de 5 lots, il devra être garanti une densité minimale de : **20 logements/ha.**

Selon la surface de l'assiette foncière, le nombre de logements à produire sera défini en arrondissant au nombre de logements supérieur. Par exemple, pour un terrain de 6385 m<sup>2</sup>, il faudra aménager :  $(6385 \cdot 20) / 10000 = 12,77$ , arrondis à 13 logements à créer.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions et installations, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple.

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de teinte orangée.

Les tuiles mécaniques « marseillaises » sont également admises.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées ou accessibles de plain-pied. D'autres toitures plates peuvent être admises en tant qu'éléments de liaison entre toitures ou pour les annexes, et notamment en tant qu'ombrières solaires.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 4).



*Tuiles canal orangées*



*Touiture plate végétalisée*

### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisis dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés sous réserve que les coffrets soient intégrés et n'apparaissent pas en façade, en sur-épaisseur.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaire.

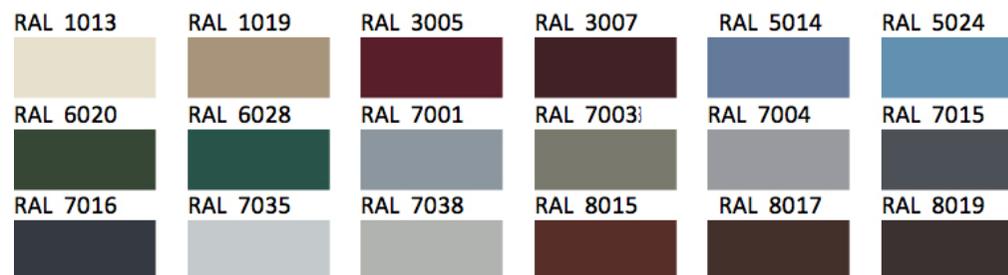
### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain

*Nuancier pour enduits de façades*



*Nuancier pour menuiseries*



*Nuancier pour ferronneries*





ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures entièrement maçonnées pourront être autorisées.

Dans les autres cas, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, éventuellement surmonté d'une grille, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures entièrement végétales sont autorisées.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et in-

tégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

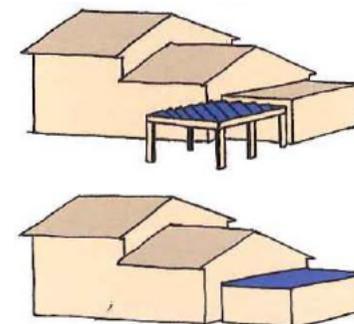
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, ils peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vantelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-épaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prai-

- ries renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins 25% de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 25% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses

végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le projet doit aboutir, le cas échéant par renforcement des plantations, à une densité de plantations à concurrence d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Olivier de Bohême / Tamaris / Frênes à fleurs / Méliá / Savonnier / Tilleul (sauf argenté) / Érable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants** : Chêne vert
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon / Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers / abricotiers / cerisiers / pommiers / poiriers / pêchers, amandiers / etc.)
- **Grimpants** : Bignone à grandes fleurs / Chè-

vrefeuille du Japon / Clématite d'Armand / Dentelaire du Cap / Jasmin de Caroline / Jasmin étoilé / Lanterne chinoise / Morelle faux jasmin / Passiflore bleue / Rosier de Banks (Lutea, Rosea) / Vigne.



## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un po-

teau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

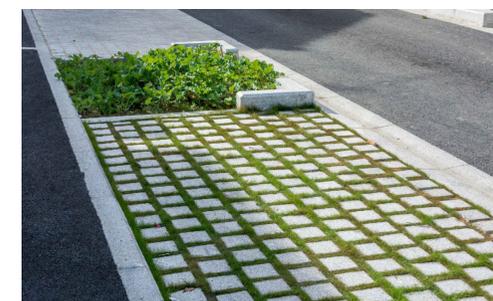
Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas

végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.



Traitements de sol perméables



Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UC			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

## 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans les tableaux ci-contre.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

### DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS	CONSTRUCTIONS NEUVES
Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé
Exploitation forestière	non réglementé	Sans objet

### DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS	CONSTRUCTIONS NEUVES
Logement	1 pl minimum par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 pl minimum au-delà de 50 m2 de SDP.	non réglementé
Hébergement		1 pl minimum par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 pl minimum au-delà de 50 m2 de SDP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.

### DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS	CONSTRUCTIONS NEUVES
Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé
Restauration	non réglementé	non réglementé
Commerce de gros	non réglementé	non réglementé
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 500 m2 de SDP.
Hébergement hôtelier et touristique	non réglementé	non réglementé
Cinéma	non réglementé	non réglementé



ZONE UC			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Autres équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS				
Industrie	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Entrepot	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Bureau	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SDP
Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé



## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si

les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. 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, brancardage, etc.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies

publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un poteau normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ména-

gères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

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



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

*Dans le secteur UCnc :*

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

### **3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

### **3.2.3. Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâti-

ments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



# Dispositions applicables à la zone 0AU

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### Présentation

La zone 0AU recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés. Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat. La zone 0AU est destinée à accueillir des projets urbains réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble. Elle est prévue pour une urbanisation à moyen et long termes sous condition de réalisation des équipements nécessaires, notamment la mise à niveau des ouvrages publics d'assainissement et d'eau potable, et les équipements propres à chaque opération. Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la zone 0AU constitue une réserve foncière inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification du PLU.

### Localisation

La zone 0AU correspond aux principaux espaces d'urbanisation en extension, à l'est (Sabalou) et en

dents creuses dans le tissu bâti récent du village (Puech Navaque, Ancienne cave coopérative et Route d'Espondeilhan).

### Principaux objectifs<sup>2</sup>

A terme :

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Équilibrer le parc de logements,
- Favoriser les conditions de la mixité fonctionnelle dans le village.

Dans l'immédiat :

- Maintien du caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des équipements nécessaires à l'accueil des futures constructions.

### Principales traductions réglementaires

A terme :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, artisanat, etc.) ;
- Règles imposant une part de logement locatif social dans les nouvelles opérations d'une cer-

taine importance,

- Règles autorisant une densification du tissu bâti existant.

Dans l'immédiat :

- Constructibilité limitée à l'équipement de la zone (VRD).

### Servitudes

La zone 0AU est grevée par les servitudes suivantes :

- AC1

Servitude de protection des monuments historiques du château de Puissalicon.

Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AC2

Servitude de protection du site inscrit du château et de l'église de Puissalicon. Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- I3

Périmètres de servitude autour de la ligne aérienne d'électricité 63 000 W «Espondeilhan - Faugères».

- I4

Périmètres de servitude autour de la canalisation de gaz «Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau - Cruzy».

- T1

Périmètres de servitude relatif aux chemins de fer

### Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone 0AU est partiellement à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues par les OAP.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

2 Cf. PADD (Pièce 2)



ZONE OUA		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

ZONE OUA		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS				
Exploitation agricole	I			
Exploitation forestière	I			

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS				
Logement	I			
Hébergement	I			

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS				
Artisanat et commerce de détail	I			
Restauration	I			
Commerce de gros	I			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	I			
Hébergement hôtelier et touristique	I			
Cinéma	I			

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	I			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I			
Salles d'art et de spectacles	I			
Équipements sportifs	I			
Autres équipements recevant du public	I			

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS				
Industrie	I			
Entrepot	I			
Bureau	I			
Centre de congrès et d'exposition	I			



# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau précédent précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone OAU :

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En règle générale, sont interdites toute nouvelle construction ou installation à l'exception des travaux de VRD, de viabilisation de la zone et les équipements d'intérêt général.

### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

#### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Puissalicon peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5).

#### Risque sismique

La commune de Puissalicon est soumise à un risque moyen (zone de sismicité  $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$ ). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EUROCODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce 5), certains édifices ou linéaires de façades sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.



### 1.3.2. Mixité sociale

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

Sauf disposition contraire précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de hauteur.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf disposition spécifique précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2) (recul par rapport aux routes départementales par exemple), les constructions doivent être édifiées :

- **Soit à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer.
- **Soit en observant un recul minimal de 3 m** par rapport à la limite d'emprise publique.

Ces dispositions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Une implantation différente de celle préconisée dans les paragraphes précédents peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environne-

ment ou du patrimoine bâti,

- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres du rail extérieur de toute voie SNCF, sans toutefois être à moins de 2 mètres de l'emprise SNCF. (Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à l'exploitation de la voie.)



#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

#### 2.1.6. Emprise au sol

Sans objet.

#### 2.1.7. Densité

Sans objet.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions et installations, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'inté-

rêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### 2.2.1. Toitures

Sans objet

##### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Sans objet

##### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Sans objet.

##### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures entièrement maçonnées pourront être autorisées.

Dans les autres cas, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, éventuellement surmonté d'une grille, et doublé d'une haie vive.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les opérations d'ensemble

Les clôtures entièrement végétales sont autorisées.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel.

##### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans les clôtures si elle existent.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en



- prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **30%** de l'assiette foncière de l'opération.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le projet doit aboutir, le cas échéant par renforcement

des plantations, à une densité de plantations à concurrence d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Olivier de Bohême / Tamaris / Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier / Tilleul (sauf argenté) / Érable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants** : Chêne vert
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon / Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers / abricotiers / cerisiers / pommiers / poiriers / pêchers, amandiers / etc.)
- **Grimpants** : Bignone à grandes fleurs / Chèvrefeuille du Japon / Clématite d'Armand / Dentelaire du Cap / Jasmin de Caroline / Jasmin étoilé / Lanterne chinoise / Morelle faux jasmin / Passiflore bleue / Rosier de Banks (Lutea, Rosea) / Vigne.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau struc-

turel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par

rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

#### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Sans objet.



Traitements de sol perméables

## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, autres ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si

les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. 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, brancardage, etc.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.



## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un poteau normalisé.

### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

### 3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électronique et numériques existants ou à créer.

### 3.2.3. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



# Dispositions applicables à la zone A

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### Présentation

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A se divise en 2 secteurs :

- **A1** : secteur des mas et exploitations agricoles
- **A2** : secteur agricole préservé.

### Localisation

La zone A correspond aux espaces agricoles entourant le village, occupant la majeure partie de la plaine.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

- **A1** : secteur correspondant aux abords des domaines, aux espaces agricoles ne présentant pas d'enjeux paysager particulier, ni de terres de très grand potentiel.

- **A2** : secteur correspondant aux terres agricoles présentant un grand potentiel économique, ou situés dans des cônes de vues de grande valeur paysagère, à préserver.

## Principaux objectifs<sup>2</sup>

### Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintenir et développer l'agriculture, fondement du caractère communal et de ses paysages,
- Préserver le foncier agricole,

### Dans le secteur A1 :

- Pérenniser les domaines,
- Permettre le développement des exploitations (y compris nouvelles),
- Affirmer un projet œnotouristique / permettre

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

- l'hébergement.
- Favoriser la commercialisation

### Dans le secteur A2 :

- Préserver la terre, principal moyen de production
- Protéger les terres de valeur
- Préserver la plaine viticole, écrin paysager du village

## Principales traductions réglementaires

### Dans l'ensemble de la zone A :

- Règles de constructibilité limitée.

### Dans le secteur A1 :

- Autorisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Autorisation des gîtes, hébergement et espace de commercialisation des produits de la production.

### Dans le secteur A2 :

- Principe d'inconstructibilité / constructibilité limitée.

## Servitudes

La zone A est grevée par les servitudes suivantes :

- AC1  
Servitudes de protection des monuments historiques du château de Puissalicon, de la Tour Romane et de l'Aqueduc de Béziers.  
Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- AS1  
Servitude de protection des eaux potables (captage Bassac P2 et P3, forage et puits du Canet, forage Canet Gros PD3, forage du Château d'Eau).
- I3  
Périmètres de servitude autour de la ligne aérienne



d'électricité 63 000 W «Espondeilhan - Faugères».

- I4  
Périmètres de servitude autour de la canalisation de gaz «Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau - Cruzy».

- T1  
Périmètres de servitude relatif aux chemins de fer

## Orientations d'Aménagement et des Programmation

Sans objet

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Les tableaux ci-contre et page suivante indiquent les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone A (secteurs A1 et A2).

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations du sols mentionnées à l'article 1.2. suivant.

ZONE A		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

#### DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS		ASC	
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	I		

#### DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS		ASC	
Logement			
Hébergement	I		

#### DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS			
Artisanat et commerce de détail	I		
Restauration	I		
Commerce de gros	I		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
Hébergement hôtelier et touristique	I		
Cinéma	I		



ZONE A		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	I		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
Salles d'art et de spectacles	I		
Équipements sportifs	I		
Autres équipements recevant du public	I		

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
Industrie	I		
Entrepot	I		
Bureau	I		
Centre de congrès et d'exposition	I		



**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**1.2.1. Autorisations sous conditions**

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admises les sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

(Tels que les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, notamment les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.)

Dans le secteur A1 :

- **Exploitation agricole**, y compris camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés sur l'exploitation, et à condition que ces installations soient nécessaires, complémentaires et dépendantes de l'activité agricole.
- **Logement** : sous réserve que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation, et à condition que les constructions soient implantées à une distance inférieure à 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une adaptation limitée de cette distance peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions techniques, topographiques ou d'environnement particulières. L'extension des habitations existantes (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU), jusqu'à concurrence de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, lorsqu'elles ne



son pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.

#### Dans le secteur A2 :

A l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans l'ensemble de la zone A, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des constructions et installations mentionnés ci-après, selon les sous-destinations :

- **Logement** : Est autorisée l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SDP, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.

### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

#### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Puissalicon peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5).

#### Risque inondation

Dans les secteurs inondables identifiés aux documents graphiques et dans une bande de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute nouvelle construction est interdite. L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est tolérée dans la limite de 30% de la SDP, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau (francs-bords).

#### Risque sismique

La commune de Puissalicon est soumise à un risque moyen (zone de sismicité  $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$ ). Dans ce type de zone des règles de

construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EUROCODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques. Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce 5), certains édifices ou linéaires de façades sont protégés au titre de l'article L.151-19 du

Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes



d'occupation des sols peut être refusée.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

Pour les constructions réalisées en regroupement avec les constructions existantes<sup>1</sup> :

<sup>1</sup> Lorsque des constructions non contiguës sont implantées l'une de l'autre à une distance inférieure ou égale à 10 mètres.

La hauteur maximale des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des bâtiments projetés ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective offerte par les constructions existantes contiguës ou proches. La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des immeubles voisins ou proches.

Pour les constructions isolées :

La hauteur maximale ne peut excéder 9,00 mètres. Toutefois, des dépassements de cette hauteur maximale pourront être exceptionnellement admis pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.
- Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En bordure des routes départementales :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 15 mètres.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.



////////////////////////////////////  
  
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de l'une des deux limites séparatives n'excède pas 4 mètres de hauteur ;
- lorsque la construction peut être adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction s'intègre, avec d'autres constructions voisines existantes ou à créer, dans un ensemble homogène (hameau) compatible avec le milieu environnant.

#### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **2.1.6. Emprise au sol**

Non réglementé.





## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions et installations, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les couvertures des toitures sont adaptées à la taille et au gabarit des constructions.

Les couvertures en tuile sont réalisées en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de teinte orangée. Les

tuiles mécaniques « marseillaises » sont également admises.

Les couvertures métalliques, interdites pour les constructions à usage d'habitation, doivent respecter les teintes du nuancier pour bardages page suivante.

### 2.2.2. Façades – ouvertures

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; lorsqu'elles sont ordonnancées, leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement existant (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Quelles que soient les constructions, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.



Tuiles canal orangées

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture ana-

Nuancier pour enduits de façades





chronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).  
 Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages ci-dessous.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires

### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.



*Nuancier pour menuiseries*

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 5014	RAL 5024
RAL 6020	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019

*Nuancier pour ferronneries*

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 9011
----------	----------	----------	----------	----------	----------



*Clôtures (traitements simples)*



2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

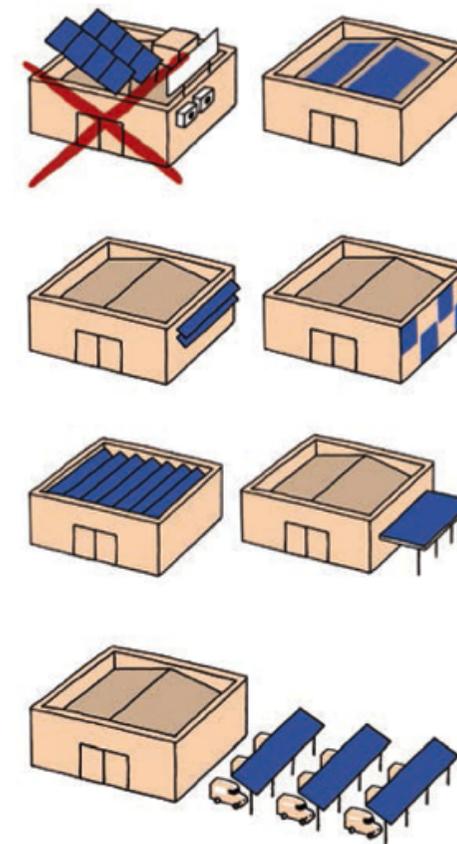
Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-épaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

### 2.3.2. Plantations

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le projet doit aboutir, le cas échéant par renforcement des plantations, à une densité de plantations à concurrence d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Olivier de Bohême / Tamaris / Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier / Tilleul (sauf argenté) / Érable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants** : Chêne vert
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon / Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers / abricotiers / cerisiers / pommiers / poiriers / pêchers, amandiers / etc.)
- **Grimpants** : Bignone à grandes fleurs / Chèvrefeuille du Japon / Clématite d'Armand / Dentelaire du Cap / Jasmin de Caroline / Jasmin étoilé / Lanterne chinoise / Morelle faux jasmin / Passiflore bleue / Rosier de Banks (Lutea, Rosea) / Vigne.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par

exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50



mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

#### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.

## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes

cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. 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, brancardage, etc.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau



destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

#### Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour

permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

### 3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

### 3.2.3. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires

au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



# Dispositions applicables à la zone N

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### Présentation

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N se divise en 2 secteurs :

- **N1** : Espaces naturels dont la qualité des sites, des milieux et des paysages est remarquable ; espaces affectés par des risques naturels (inondation) et espaces de continuités écologiques (puechs, boisements, cours d'eaux).
- **N2** : secteur d'espaces naturels faiblement aménagés ou urbanisés, divisés en 2 sous-secteurs :
- **N2I** : sous-secteur à vocation touristique et de loisirs.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

- **N2er** : sous-secteur à vocation de parc photovoltaïque au sol (STECAL)

### Localisation

La zone N correspond principalement aux espaces naturels des puechs boisés ponctuant le territoire communal, aux linéaires des cours d'eaux et à leur champ d'expansion.

- **N1** : secteur correspondant principalement aux espaces naturels des puechs boisés ponctuant le territoire communal, aux linéaires des cours d'eaux et à leur abords.
- **N2** : secteur naturels faiblement aménagés ou urbanisés :
- **N2I** : Site du Château Saint-Pierre-de-Serjac
- **N2er** : Site de l'ancienne carrière (Les Rousselles)

## Principaux objectifs<sup>2</sup>

### Dans l'ensemble de la zone N :

- Préserver l'environnement et prendre en compte les risques naturels

### Dans le secteur N1 :

- Protéger les milieux naturels sensibles et la biodiversité,
- Prendre en compte les risques naturels.

### Dans le secteur N2 :

- Sous-secteur N2I : Affirmer un projet œnologique / permettre l'hébergement.
- Sous-secteur N2er : Valoriser les énergies renouvelables.

## Principales traductions réglementaires

### Dans l'ensemble de la zone N :

- Règles de constructibilité limitée.

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

### Dans le secteur N1 :

- Principe d'inconstructibilité / constructibilité limitée aux équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment sportifs.

### Dans le secteur N2 :

- Principe de constructibilité limitée.
- Sous-secteur N2I : Autorisation de l'hébergement hôtelier et touristique et des services associés (restauration) par changement de destination
- Sous-secteur N2er : Autorisation d'un parc photovoltaïque au sol dans le cadre d'un STECAL.

## Servitudes

La zone N est grevée par les servitudes suivantes :

- **AC1**  
Servitudes de protection des monuments historiques du château de Puissalicon, de la Tour Romane et de l'Aqueduc de Béziers.  
Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan



des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

Servitude de protection des eaux potables (capage Bassac P2 et P3, forage et puits du Canet, forage Canet Gros PD3, forage du Château d'Eau).

- I3

Périmètres de servitude autour de la ligne aérienne d'électricité 63 000 W «Espondeilhan - Faugères».

- I4

Périmètres de servitude autour de la canalisation de gaz «Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau - Cruzy».

- T1

Périmètres de servitude relatif aux chemins de fer

## Orientations d'Aménagement et des Programmation

Sans objet.

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Les tableaux ci-contre et page suivante indiquent les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone N (secteurs N1 et N2).

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations du sols mentionnées à l'article 1.2. suivant.

ZONE N		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

#### DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
Exploitation agricole	I		
Exploitation forestière		ASC	

#### DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
Logement	I		
Hébergement	I		

#### DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
Artisanat et commerce de détail	I		
Restauration		ASC	
Commerce de gros	I		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
Cinéma	I		



ZONE N		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

ZONE N

Interdit (I)

Autorisée sous conditions (ASC)

Autorisé (A)

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	I		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
Salles d'art et de spectacles	I		
Équipements sportifs		ASC	
Autres équipements recevant du public		ASC	

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
Industrie	I		
Entrepot	I		
Bureau	I		
Centre de congrès et d'exposition	I		

**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**1.2.1. Autorisations sous conditions**

En règle générale, la zone N est inconstructible. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, est admise l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la SDP.

Sont également admises les sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**  
(Tels que les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entre-

ten des équipements publics ou d'intérêt général, notamment les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.)

- **Équipements sportifs**
- **Autres équipements recevant du public**  
(Tels que salle polyvalente, etc.)

Dans le secteur N1 :

- **Exploitation forestière**

Dans le secteur N2 :

- Dans le sous-secteur N2I :

Sous réserve d'être réalisées par changement de destination des constructions expressément identifiées sur les documents graphiques (Pièce 4.2) et d'être réalisées dans le volume des existantes à la date d'approbation du PLU sans extension, sont autorisées les destinations suivantes :

- **Restauration,**
- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Ce type d'opération est soumis à l'avis conforme



de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- Dans le sous-secteur N2er :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans la zone ne sont autorisés que pour la réalisation d'un parc photovoltaïque au sol sous forme de STE-CAL, dans les conditions (d'emprise et de hauteur notamment), précisées aux articles suivants.

Ce type d'opération est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

#### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Puissalicon peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5).

#### Risque inondation

Dans les secteurs inondables identifiés aux documents graphiques et dans une bande de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute nouvelle construction est interdite. L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est tolérée dans la limite de 30% de la SDP, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau (francs-bords).

#### Risque sismique

La commune de Puissalicon est soumise à un risque moyen (zone de sismicité  $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$ ). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EUROCODE 8 pour les bâtiments de ca-

tégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce 5), certains édifices ou linéaires de façades sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la pro-

tection, la valorisation ou la remise en état du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver selon les critères ici définis (voir fiches annexes du présent règlement).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.



### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

Pour les constructions réalisées en regroupement avec les constructions existantes<sup>1</sup> :

<sup>1</sup> Lorsque des constructions non contiguës sont implantées l'une de l'autre à une distance inférieure ou égale à 10

La hauteur maximale des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des bâtiments projetés ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective offerte par les constructions existantes contiguës ou proches. La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des immeubles voisins ou proches.

#### Dans le secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9,00 mètres.

#### Dans le secteur N2 :

- Dans le sous-secteur N2I :

La hauteur des bâtiments projetés ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective offerte par les constructions existantes contiguës ou proches. La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et

respecter le gabarit des immeubles voisins ou proches.

Rappel : le changement de destination autorisé à l'article 1.2.1. précédent doit s'opérer au sein du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU, sans extension.

- Dans le sous-secteur N2er (STECAL) :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 2,50 mètres.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,





- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.
- Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En bordure des routes départementales :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 15 mètres.

**2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de l'une des deux limites séparatives n'excède pas 4 mètres de hauteur ;

- lorsque la construction peut être adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction s'intègre, avec d'autres constructions voisines existantes ou à créer, dans un ensemble homogène (hameau) compatible avec le milieu environnant.

**2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**2.1.6. Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du sous-secteur N2er :

Non réglementé.

Dans le sous-secteur N2er (STECAL) :

Les constructions et installations nécessaires à la réalisation du parc photovoltaïque au sol autorisé doivent être circonscrites expressément au sein du

périmètre identifié sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions et installations, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les couvertures des toitures sont adaptées à la taille et au gabarit des constructions.

Les couvertures en tuile sont réalisées en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de teinte orangée. Les

tuiles mécaniques « marseillaises » sont également admises.

Les couvertures métalliques, interdites pour les constructions à usage d'habitation, doivent respecter les teintes du nuancier pour bardages page suivante.

### 2.2.2. Façades – ouvertures

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; lorsqu'elles sont ordonnancées, leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement existant (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Quelles que soient les constructions, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.



Tuiles canal orangées

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture ana-

Nuancier pour enduits de façades





chronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages ci-dessous.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires

### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.



*Nuancier pour menuiseries*

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 5014	RAL 5024
RAL 6020	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019

*Nuancier pour ferronneries*

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 9011
----------	----------	----------	----------	----------	----------



*Clôtures (traitements simples)*

2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

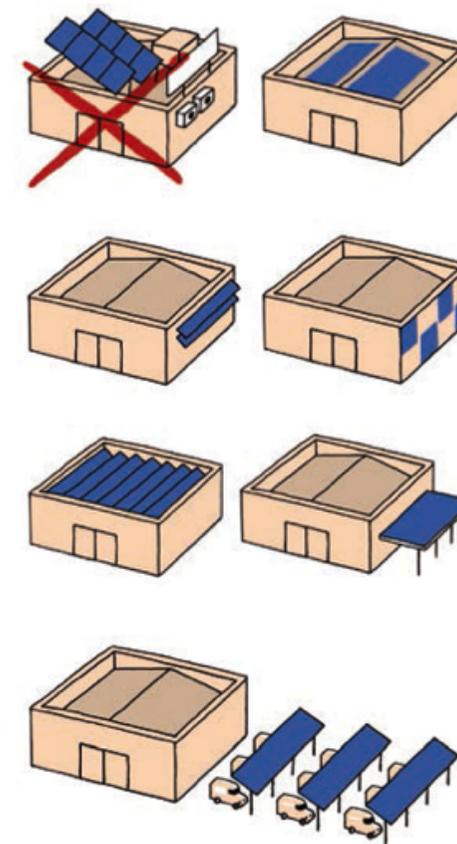
Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-épaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

### 2.3.2. Plantations

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le projet doit aboutir, le cas échéant par renforcement des plantations, à une densité de plantations à concurrence d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Olivier de Bohême / Tamaris / Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier / Tilleul (sauf argenté) / Érable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants** : Chêne vert
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon / Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers / abricotiers / cerisiers / pommiers / poiriers / pêchers, amandiers / etc.)
- **Grimpants** : Bignone à grandes fleurs / Chèvrefeuille du Japon / Clématite d'Armand / Dentelaire du Cap / Jasmin de Caroline / Jasmin étoilé / Lanterne chinoise / Morelle faux jasmin / Passiflore bleue / Rosier de Banks (Lutea, Rosea) / Vigne.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par

exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas



végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

#### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.

## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes

cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. 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, brancardage, etc.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des construc-

tions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille





(gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

#### Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non

Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de

comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

### 3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécom-

munication électroniques et numériques existants ou à créer.

### 3.2.3. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



# Lexique

## Définitions

### 1. 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 de 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.

### 2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 3. 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.

### 4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou 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.

### 5. Destinations

**La destination de construction « exploitation agricole et forestière » :**

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **exploitation agricole** », qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- « **exploitation forestière** », recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des ma-

chines permettant l'exploitation forestière.

**La destination de construction « habitation » :**

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

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

**La destination de construction « commerce et activité de service » :**

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **artisanat et commerce de détail** », qui re-

couvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- « **restauration** », qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « **commerce de gros** », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », qui recouvre les 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.
- « **hébergement hôtelier et touristique** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « **cinéma** », qui recouvre 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.

#### La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend 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** », qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend 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** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « **salles d'art et de spectacles** », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « **équipements sportifs** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **autres équipements recevant du public** », qui recouvre les 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 ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Elle comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « **industrie** », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.
- « **entrepôt** », qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « **bureau** », qui recouvre les constructions

destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- « **centre de congrès et d'exposition** », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 6. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

## 7. 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 construction existante.



## 8. 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 structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 9. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

## 10. 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 sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. 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.

## 11. Limites séparatives

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.

## 12. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## 13. Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de

chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à

10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## 14. Voies ou emprises publiques

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 1 - Protection du patrimoine bâti et paysager

Le commune de Puissalicon compte un certain nombre d'éléments patrimoniaux que le Plan Local d'Urbanisme protège dans une logique de conservation patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de L'urbanisme.

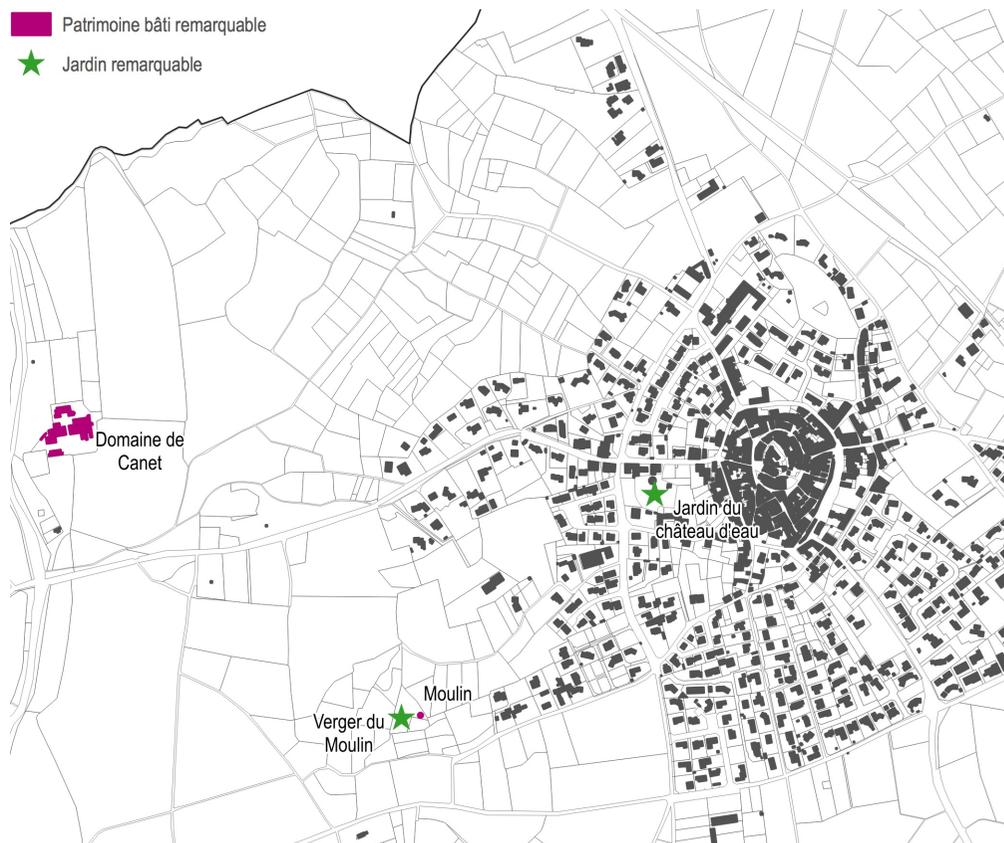
Le présent document complète le Règlement écrit en précisant sur chaque immeuble ou ensemble identifié, la nature des éléments à protéger. Tous travaux susceptibles d'intervenir sur les édifices ou parties d'édifices recensés(es) dans le présent document sont soumis à Déclaration Préalable ou Permis de Construire.

De même, tous travaux de démolition prévus sur les édifices ou parties d'édifices recensés(es) dans le présent document sont soumis à Permis de Démolir.

Les travaux portant sur les éléments patrimoniaux identifiés dans le présent document devront permettre leur conservation ou le cas échéant, leur restauration dans les Règles de l'Art, et en particulier sur la qualité des enduits de façades, ou des menuiseries devant être en accord avec l'époque de l'édifice.

Concernant les éléments d'architecture et de végétation à préserver, les modalités sont précisées pages suivantes.

L'extrait de plan de Zonage ci-contre permet de localiser les éléments patrimoniaux protégés.





### Moulin

Parcelle C40 //

A protéger :

- La tour du moulin dans son ensemble
- Tout élément de maçonnerie
- Les encadrements de baies



### Domaine de Canet

Parcelle A141 //

A protéger :

- Le portail (ferrogeries et piliers en pierre ouvragée)
- L'ensemble des bâtiments et leur organisation en symétrie de part et d'autre du portail
- Les encadrements et occultations de baies
- Les toitures de tuiles canal



### Jardin du Château d'eau

Domaine public // Espace Viallefont

A protéger / respecter :

- Les arbres de moyenne (3 à 5 m) et grande hauteur (plus de 5 m). Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- Les tailles de formation. Aucune taille, même sécuritaire ne devra déséquilibrer le sujet.



### Verger du Moulin

Blabla // Blabla

A protéger / respecter :

- Blabla
- Blabla