



# 5ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
MONTREDON-DES  
CORBIERES

MONTREDON-DES  
CORBIERES LE :

SIGNATURE :

| Date(s)    | Nature des modifications | Dessiné | Vérifié | Ind |
|------------|--------------------------|---------|---------|-----|
| Avril 2022 | CREATION                 | CB      | AF/YB   | a   |
|            |                          |         |         |     |
|            |                          |         |         |     |
|            |                          |         |         |     |
|            |                          |         |         |     |
|            |                          |         |         |     |

3



BZ-09687

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés  
CS 50676  
34537 BEZIERS CEDEX  
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19  
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



# ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

---

Département de l'Aude

Commune de Montredon-des-Corbières

5<sup>ème</sup> Modification du PLU

Règlement

Zone UE

Zone AUps

---

| Version | Date      | Objet    | Rédaction | Validation |
|---------|-----------|----------|-----------|------------|
| 1       | Mars 2022 | Création | YB        |            |
|         |           |          |           |            |
|         |           |          |           |            |

## CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# UE

Caractère de la zone :

La zone UE recouvre les zones urbanisées à vocation économique, réservées aux établissements industriels et artisanaux, entrepôts ou dépôts et à l'extension des bâtiments existants même s'ils n'ont pas ce type d'activités.

La zone UE est en partie concernée par la zone inondable. Il convient de se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), du Rec de Veyret correspondant au type de risque de la zone (réglementation et plans en annexe du PLU).

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

#### > ARTICLE UE -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments à usage d'habitation, ~~à l'exception de ceux visés à l'article UE-2 suivant~~ ;
- Les commerces exclusivement de détail à l'exception **du cas mentionné à l'article UE2 et** des commerces destinés à la vente des produits locaux ou régionaux-;
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les forages et puits de plus de trois mètres de profondeur ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- En zone inondable, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles qui sont admises par le règlement du PPRi, correspondant au type de risque de la zone.

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

~~Les bâtiments à usage d'habitation sont admis à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.~~

Pour les parcelles expressément identifiées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zones d'activités - Plaine Nord / Plaine Sud » sont autorisés les commerces de détail dont le commerce de détail de carburants.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

➤ ARTICLE UE-3 ACCES ET VOIRIE

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Toute création de voie doit permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon Intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

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

Aucun accès direct sur la RD6113 n'est autorisé.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'accéder et de faire demi-tour aisément et de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Largeur minimale des chaussées :  
7m. Largeur minimale des  
plateformes : 10 m.

Pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les voies devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle (partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

## ➤ ARTICLE UE-4      DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

### La défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

- Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales : La

défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant à la réglementation en vigueur :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
  - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
  - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
- Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP... : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant à la réglementation en vigueur :
    - Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
    - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
    - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

#### Eaux usées

##### - *eaux résiduaires industrielles* :

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré - épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré - traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- *eaux usées domestiques* : pour les autres constructions autorisées sur la zone à usage d'habitation, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés (aires de circulation et de stationnement) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

#### > ARTICLE UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies publiques. Hors agglomération, le recul minimal par rapport aux limites d'emprises des voies publiques est de 15 mètres.

En dehors des zones urbanisées, ce recul est porté à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD6113 (article L111-6).
- 35 m au moins de l'axe de la RD613 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

#### > ARTICLE UE-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 4 m minimum.

Toutefois, cette marge peut être réduite lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes seront imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

➤ ARTICLE UE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement seront imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

➤ ARTICLE UE-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

➤ ARTICLE UE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Non réglementé pour les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, etc....

Au sein des parcelles identifiées par l'OAP « Zones d'activités – Plaine Nord / Plaine Sud », la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à partir du terrain naturel.

➤ ARTICLE UE-11 ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 de Code de l'Urbanisme).

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



Les façades latérales et postérieures des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD6113 et de la RD613.

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone. Elles seront constituées de haies végétales d'essence variées ou de murs d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés de barreaudage en métal ou en bois et accompagnées de végétaux d'essences variées. Les clôtures en grillage ou en plastique devront être intégrées dans la végétation.

Dans tous les cas, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

#### ➤ ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires suffisantes pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules personnels d'autre part.

Un plan de circulation et de stationnement dans la parcelle doit obligatoirement accompagner la demande de permis de construire.

Concernant les commerces de détail, le stationnement doit correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil de ceux-ci.

Le stationnement compte à minima :

- 4 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces dont la surface vente excède 1000m<sup>2</sup> ;

- 3 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1000m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, le stationnement doit répondre à la législation en vigueur rappelée ci-après :

Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Aussi, les dispositions de l'article L.111-19 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### > ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties non construites non utiles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement de haute tige.

### **SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### > ARTICLE UE-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## **SECTION IV**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

- ARTICLE UE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

- ARTICLE UE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# AUps

#### Caractère de la Zone :

La zone AU Pôle Santé (AUps) correspond au secteur situé en limite communale ouest, à proximité du Pech du Perry, au sud de la RD6113.

Cette zone a vocation d'accueillir la construction d'un « Pôle Santé » (Polyclinique, laboratoires d'analyses, cabinets médicaux, centre d'imagerie médicale, zone tertiaire/services et tout équipement et annexes fonctionnelles contribuant au fonctionnement du Pôle Santé). Elle est donc réservée aux installations hospitalières, à des cliniques, ou aux équipements à caractère médico-social, paramédical, d'enseignement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis groupés) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Toutefois, elle peut également accueillir des activités de bureaux, de services ou d'utilité publique compatibles avec la destination de la zone du Pôle Santé.

Elle se compose de deux secteurs, à savoir :

- Le secteur AUps1 : il est destiné à l'aménagement de la zone et des constructions relatives aux cliniques, aux consultations médicales associées et à tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de celles-ci.

Il se compose de deux sous-secteurs, à savoir :

- Un sous-secteur AUps1a relatif aux aménagements nécessaires à la zone, à la clinique initiale, la crèche et les consultations médicales. Il est immédiatement constructible ;
  - Un sous-secteur AUps1b relatif à la zone prévue pour l'extension éventuelle future de la clinique. Il ne pourra accueillir des constructions qu'après apport de solutions quant à l'augmentation de capacité de production en eau potable évoquée au paragraphe « diagnostic des réseaux existants ».
- Le secteur AUps2 : il est destiné aux autres constructions et aménagements de la zone (secteur paramédical, de service, tertiaire). Il ne pourra accueillir des constructions qu'après apport de solutions quant à l'augmentation de capacité de production en eau potable évoquée au paragraphe « diagnostic des réseaux existants ».

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **> ARTICLE AUps -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les zones AUps1 et AUps2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'aménagement de terrains de campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone comme cela est précisé à l'article 2 ;
- Plus largement, toutes les utilisations et occupations du sol non admises à l'article 2.

#### **> ARTICLE AUps-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises toutes constructions et utilisations répondant au caractère du Pôle Santé, et non expressément interdit à l'article 1 :

- La construction d'équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle Santé (cliniques, constructions médicales et paramédicales...);

- La construction de locaux annexes, d'installations, d'infrastructures, ainsi que tout aménagement ou extension nécessaires au fonctionnement du Pôle Santé ;
- Les constructions de locaux annexes répondant aux besoins générés par le Pôle Santé (logements de fonction, crèches, locaux de formation...) ;
- Les constructions à usage de bureaux, de restauration, de petits commerces, de services et d'usage hôtelier sous réserve de compatibilité avec la destination de la zone du Pôle Santé ;
- Les constructions accueillant des entreprises de fabrication et d'assemblage de matériel et de produits en lien avec la santé et annexe, les laboratoires d'analyse et de recherche.
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve de compatibilité avec la destination du Pôle Santé ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des nappes, sans porter atteinte à la qualité du site ;
- Les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les aires de stationnement ;
- Les aires de stockage liées aux activités du Pôle Santé et sous réserve d'être intégrée dans les volumes bâtis des constructions ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à déclaration ou autorisation à condition :
  - Qu'elles correspondent aux besoins du Pôle Santé ;
  - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone ;
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD6113, les constructions devront respecter la réglementation en matière d'isolation acoustique ;
- Les extensions mesurées des bâtiments sous réserve d'être en continuité de ce dernier, de respecter l'architecture de base du bâtiment et d'être en cohérence avec la qualité architecturale de la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **> ARTICLE AUps-3 ACCES ET VOIRIE**

##### Accès

Pour être constructible, le terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile. L'accès principal au Pôle Santé devra se faire depuis la RD6113, par le futur giratoire aménagé, soumis à validation du Conseil Général et de la DDTM. Tout autre accès non aménagé depuis la RD est interdit. Il sera également desservi par des voies internes.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

##### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, transport en commun) de faire demi-tour aisément.

Rayon de braquage : 14,5 mètres.

#### **> ARTICLE AUps-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Le sous-secteur AUps1a est immédiatement constructible car les bilans de consommation à horizon 2016 confirment que la disponibilité de la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins de cette zone.

En revanche, les sous-secteurs AUps1b et AUps2 ne pourront être rendus constructibles que lorsque des travaux de renforcement des ressources permettront de garantir un potentiel de distribution suffisant pour assurer les besoins des équipements prévus dans ces sous-secteurs.

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet dans le réseau

collectif des eaux résiduaires non ménagères est soumis à leur traitement préalable, et une convention sera établie avec le maître d'ouvrage du réseau.

#### Risque Inondation - Eaux pluviales

La maîtrise du risque d'inondation sur le secteur implique la réalisation de travaux d'aménagements hydrauliques comportant la création de zones d'expansion de crue le long du réseau hydrographique et de la RD6113. L'aménagement de la zone ne pourra démarrer qu'après la réalisation complète de ces travaux hydrauliques. Aucun aménagement ne devra perturber le fonctionnement de ces zones en particulier les franchissements piétons ou véhicules qui devront garantir la transparence hydraulique en toutes circonstances.

##### - Dans les sous-secteurs AUps1a et AUps1b :

L'imperméabilisation par macro-lots sera autorisée jusqu'à 60 % au global sans disposition particulière de stockage. On entend par surface imperméabilisée toute surface non couverte par un espace vert. Au-delà de 60 % d'imperméabilisation l'aménageur aura l'obligation de créer au sein du secteur un ou plusieurs dispositifs de rétention dimensionnés à minima sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé (bassin paysager, noue paysagère, chaussée réservoir).

##### - Dans le secteur AUps2 :

L'imperméabilisation par macro-lots sera autorisée jusqu'à 65 % au global sans disposition particulière de stockage. On entend par surface imperméabilisée toute surface non couverte par un espace vert. Au-delà de 65 % d'imperméabilisation l'aménageur aura l'obligation de créer au sein du secteur un ou plusieurs dispositifs de rétention dimensionnés à minima sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé (bassin paysager, noue paysagère, chaussée réservoir).

Chacun des secteurs constructibles sera équipé d'un réseau de collecte d'eaux pluviales desservant l'ensemble des lots et dimensionné à minima sur l'occurrence décennale sans mise en charge du réseau. Ce réseau sera raccordé sur le bassin de rétention public prévu à cet effet. La totalité des eaux pluviales de toiture, de voirie y compris d'accès et de toutes surfaces imperméabilisées sera raccordée sur le réseau interne du secteur. Les activités susceptibles de présenter un risque accidentel de rejet de pollution via le réseau pluvial seront équipées d'un dispositif de confinement adapté.

L'aménagement de chacun des secteurs constructibles devra garantir, en préservant les personnes et les biens, l'évacuation complète des eaux pluviales lors d'un événement pluvieux exceptionnel (jusqu'à l'occurrence centennale). Le ruissellement non capté par le réseau pluvial devra pouvoir s'écouler vers le bassin de rétention public soit par ruissellement sur la voirie interne soit par des transparences hydrauliques aménagées au sein des lots.

#### Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.



## > ARTICLE AUps-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## > ARTICLE AUps-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de ~~5-mètres~~ **2 mètres** par rapport aux limites d'emprises actuelles ou projetées des voies publiques.

Pour toutes constructions, le recul est porté à 75 m au moins de l'axe de la chaussée de la RD6113.

Dans cette bande de recul le stationnement y est interdit et les cheminements doux sont à privilégier.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

**Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble.**

## > ARTICLE AUps-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum égal à ~~la moitié de la hauteur de la construction (distance de recul = H/2)~~ **3 mètres** ou en mitoyenneté.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

**Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble.**

## > ARTICLE AUps-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les espaces de stockage, ainsi que les garages et annexes non intégrés au volume principal sont interdits.

## > ARTICLE AUps-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## > Article AUps-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol des futures plateformes aménagées au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du

bâtiment, les installations techniques et autres superstructures (antennes, pylônes, panneaux photovoltaïques,...) en étant exclues.

En se référant aux secteurs indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les hauteurs maximales hors édifices techniques autorisées sont :

- 30 mètres pour les secteurs « Polyclinique » situés en zones AUps1a et AUps1b ;
- 15 mètres pour le secteur « Paramédical » en zone AUps2 ;
- 15 mètres pour le secteur « Services / Tertiaire » en zone AUps2.

## ➤ ARTICLE AUps-11ASPECT EXTERIEUR

Le principe : l'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les pignons des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

### Clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone.

Les murets de pierre sèche sont à conserver et à entretenir.

Les clôtures ne devront pas constituer d'entrave au bon écoulement des eaux pluviales.

### L'aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on retrouve dans l'architecture locale, soit des matériaux contemporains intemporels et de qualité. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour le béton soigneusement coffré.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site.

### Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la composition du volume de la construction. Elles sont intégrées au bâtiment et sont traitées dans la continuité du parti architectural.

Elles seront positionnées sur la façade des bâtiments sans pouvoir dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture.

Les enseignes ne pourront se situer sur l'ensemble du portail en entrée de lot, ni sur les clôtures.

Les enseignes en surélévation de la toiture sont strictement interdites. De même l'implantation de panneaux publicitaires sur les parcelles n'est pas autorisée.

Les enseignes seront décrites dans la demande de permis de construire dont elles feront partie intégrante.

#### Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Une attention particulière devra être portée sur l'harmonie générale des constructions.

Le traitement des toitures est équivalent à une cinquième façade et doit intégrer tous les « accidents et contraintes techniques ».

Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicules divers...) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction.

Les édicules seront habillés en façades et traités dans le même esprit que les façades principales.

Les gardes corps (accès des entreprises pour l'entretien des installations techniques, de la toiture...) seront décrits au permis de construire et feront l'objet d'un soin particulier pour leur insertion dans le paysage.

#### Energies Renouvelables :

Concernant les Panneaux Photovoltaïques, leurs supports devront s'intégrer à l'architecture des bâtiments dès la phase de conception.

Les autres énergies renouvelables uniquement liées aux bâtiments (chauffe-eau solaire, micro-éolien, ...) sont également autorisées sous réserves de s'intégrer à l'architecture des bâtiments dès la phase de conception.

Les dispositifs des énergies renouvelables devront en outre s'intégrer de manière à ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères.

#### Locaux de stockage des ordures ménagères :

Les locaux de stockages des déchets, propres aux installations, sont obligatoirement intégrés aux bâtiments, ils font partie intégrante de la demande de permis de construire.

Une attention particulière doit être portée sur la qualité de ces locaux qui devront être en parfaite harmonie avec l'architecture et les matériaux utilisés en épiderme du bâtiment.

#### Murets techniques :

Les blocs réseaux (coffret gaz, coffret électrique, ...) et les boîtes aux lettres devront être en cohérence avec la composition architecturale. Ils sont traités dans la continuité du parti architectural.

L'intégration des blocs techniques dans un muret de pierres sèches est à privilégier.

## ➤ ARTICLE AUps-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle Santé, les places de stationnement devront être déterminées en fonction des besoins des établissements.

Pour les équipements hôteliers, il sera créé à minima 1 place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à un usage collectif (bar, restaurant...).

Pour les constructions à destination de bureau, il sera créé à minima 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, conformément à la loi SRU, la surface de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher.

Les aires de stationnement devront comporter des aménagements paysagers, selon un ratio d'un arbre planté pour 4 places de stationnement.

## ➤ ARTICLE AUps-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Les Essences :

L'ensemble des plantations de la zone devront être constitué d'essences rustiques, non allergènes et non invasives.

Les essences retenues ne devront pas présenter une sensibilité forte ou très forte vis-à-vis des incendies (caractère inflammable).

La distance minimale entre sujets ou par rapport aux constructions à tenir compte du développement adulte des végétaux.

### Les Espèces à proscrire :

Les espèces arbustives présentant d'une part une très forte inflammabilité et d'autre part une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire.

Sont notamment déconseillées les espèces suivantes :

- Toutes les espèces du genre **cupressus** (Cyprès) : notamment le cupressus sempervirens et le cupressus arizonica, du genre thuya et tous les cultivars apparentés ;
- Toutes les espèces du genre **chamaecyparis** ;
- Toutes les espèces du genre **Juniperus** (Genévriers) : notamment le Juniperus oxycedrus, le Juniperus communis, le Juniperus sabina, le Juniperus Phoenicea et tous les cultivars apparentés ;
- Toutes les espèces des genres **Erica** et **Calluna** (Bruyères et Callune) ;
- Toutes les espèces du genre **Acacia** (Mimosas).

### Aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre tous les 50 m<sup>2</sup>. De plus, elles ne devront pas présenter un développement racinaire important.

### Haies végétales :

Les haies végétales sont autorisées. Toutefois, les essences fortement inflammables et invasives sont prosrites.

### SECTION III

#### POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE AUps-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- ARTICLE AUps-15 OBLIGATIONS IMPOSEES" AUX" CONSTRUCTIONS,"TRAVAUX," INSTALLATIONS"ET"AMENAGEMENTS,"EN"MATIERE"DE"PERFORMANCES"ENERGETIQUES"ET"ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

- ARTICLE" AUps-16 : OBLIGATIONS" IMPOSEES" AUX" CONSTRUCTIONS," TRAVAUX," INSTALLATIONS"ET"AMENAGEMENTS,"EN"MATIERE"D'INFRASTRUCTURES"ET"RESEAUX"DE"COMMUNICATIONS"ELECTRONIQUES.

Non réglementé.