

VERDI



MODIFICATION N°9 DU PLU DE MONTARNAUD

Règlement zone UF



01/04/2022

Dossier d'approbation



Verdi Méditerranée

Lunel Viel - Avignon - Aix en Provence- Lyon –St Etienne

SOMMAIRE

Règlement Zone UF	2
-------------------------	---

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités suivantes : bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif.

Le projet prévu sur cette zone sera réalisé dans le cadre d'un plan d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions ne pourront être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées qu'après la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

La zone est située dans les périmètres de protection définies par le PLU de la chapelle Notre Dame du Fort et du château.

Une attention particulière devra être portée à la qualité du projet : sur le bâtiment de l'ancienne cave ainsi que sur l'espace public et les bâtiments voisins.

L'expression contemporaine de l'architecture de la zone peut être admise avec les services des bâtiments de France.

L'ensemble de la zone UF est fortement exposé à l'aléa « retrait-gonflement d'argiles ». Pour plus de précisions il convient de se reporter aux annexes « Cartographie de l'aléa de retrait-gonflement des argiles » et du règlement du PLU « Recommandations préventives ».

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 - UF - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2 - UF suivant, sont interdites.

ARTICLE 2 - UF - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sont admises sous condition les catégories de constructions suivantes :

- ✓ bureaux, services, sous conditions qu'ils ne soient pas une gêne pour le voisinage et qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées, étant entendu que ce raccordement ne pourra intervenir qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration.
- ✓ commerces, sous conditions qu'ils soient installés dans les locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs et qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées, étant entendu que ce raccordement ne pourra intervenir qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration.
- ✓ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qu'elles soient raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées, étant entendu que ce raccordement ne pourra intervenir qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration.
- ✓ Affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) des sols sous réserves que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 - UF - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

2 – Voirie

Les voies et passage, publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc...

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

Les voies publiques et privées en impasse peuvent être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE 4 - UF - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par un ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Défense incendie

Les hydrants seront implantés conformément à la réglementation des services de secours, et accessibles en permanence (cf annexe du règlement "Obligations et prescriptions relatives au réseau de lutte contre l'incendie").

2 - Assainissement

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public. Le raccordement ne pourra se faire qu'après la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montarnaud.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La zone UF est intéressée par les prescriptions réglementaires de la zone IV du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Pour plus de précisions se référer aux pièces du dossier de PLU Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et Plan de zonage pluvial.

Les pétitionnaires sont tenus de respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la Commune de Montarnaud.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et qu'il a été dimensionné à cette fin, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Tout raccordement au réseau public doit être réalisé en souterrain. La réalisation de barbicanes dans les murs de clôture ou de soutènement est notamment interdite.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales

En absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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.

Le Schéma Pluvial est à appliquer sur la zone UF dans le cadre et à l'échelle de l'opération d'ensemble

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 - UF - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement suivantes :
Implantation des constructions

- ✓ par rapport à l'avenue Gilbert Sénès, à l'alignement de la voie ou avec un retrait maximum par rapport à l'alignement de 8 mètres, tout en respectant la vue sur le château à préserver définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- ✓ Par rapport aux voies créées, recul minimum entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie, tout en respectant la vue sur le château à préserver définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 7 - UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent :

- ✓ Etre éloignées des limites séparatives avec un retrait de 3 mètres minimal en respectant un prospect $L=H/2$
- ✓ Etre implantées en mitoyenneté avec une hauteur de 4 mètres maximum sur la mitoyenneté.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

ARTICLE 8 - UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - UF - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 55% au plus de la surface totale d'assiette du projet d'ensemble.

Si le projet est réalisé en plusieurs opérations individualisées, l'emprise au sol représentant la somme des surfaces d'emprise au sol des différentes opérations, ne peut excéder 55% de la surface totale de la zone.

ARTICLE 10 - UF - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

ZONE UF

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques tels que cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée :
- pour les commerces et bureaux à 10,50 mètres.

Toute rénovation et extension devront respecter le gabarit enveloppe du bâtiment existant de la cave coopérative.

ARTICLE 11 - UF - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Volumes

Les volumes des constructions devront être sobres et compacts. Les volumes simples seront donc préférés aux volumes complexes.
Dans la mesure du possible, il est recommandé que la topographie du terrain soit respectée et que les niveaux de la construction se répartissent et se décalent suivant la pente.

2- Toitures

La présence de toitures terrasses et verrières se fera dans une composition architecturale d'ensemble approuvée par les services des bâtiments de France.

Les toitures doivent faire partie intégrante du travail de définition architecturale des constructions ; elles seront traitées avec soin, de manière à ce qu'elles s'intègrent au paysage comme une cinquième façade.

Sont autorisées :

- les toitures terrasses
- les toitures à simple ou à double pente ;

Tous les équipements techniques de type climatiseurs ou groupes de ventilation doivent obligatoirement être non visibles et pour cela de préférence être placés en rez-de-chaussée intégrés dans le volume bâti. De façon générale, les édicules techniques doivent être intégrés dans le volume général du bâtiment.

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont pas autorisés du côté sud de la toiture de la cave existante mais pourront être intégrés à une extension.

3- Façades

A l'exception du bâtiment de l'ancienne cave coopérative qui représente un intérêt patrimonial et dont les matériaux d'origine seront conservés tant que possible, toutes les façades devront être traitées avec le même soin, sans disparités entre elles. Leur aspect doit être sobre, les effets de style tels que arcades, colonnes, balustrades ou frontons étant interdits.

Les pans de façade doivent être verticaux, les courbes et inclinaisons étant interdites, sauf si elles permettent de préserver la vue sur le château définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sont autorisés en façade :

- les matériaux enduits ; les enduits devront obligatoirement être à base de chaux ; ils devront respecter une granulométrie fine (enduits talochés fin ou grattés fin) ; les enduits de type rustique à forte rugosité et

au relief grossier sont interdits ; les couleurs autorisées sont précisées par le nuancier consultable en mairie.

- le bois, la pierre, la terre cuite, le béton, le verre.

Sont interdits les matériaux d'imitation tels que faux bois (exception faite des panneaux composites), fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en façade de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

4- Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets en PVC sont interdits.

La couleur des menuiseries et des volets devra être en harmonie avec celle de l'enduit ; Les menuiseries pourront être en bois ou aluminium. Sont autorisés :

- les volets roulants en aluminium, avec coffret intégré et non visible ;
- les volets à lames empilables et orientables, avec coffret intégré et non visible ;
- les volets battants ou coulissants en bois ou métal ;
- les volets ouvrants à la française (soit à l'intérieur du bâtiment) en bois ou en métal.

5- Clôtures

Les clôtures en limite des voies seront constituées :

Le long de l'avenue Gilbert Sènès :

- soit d'un mur maçonné et enduit de 1,80 m de hauteur doublé d'une haie vive le long des voies et espaces publics ; les couleurs autorisées sont précisées par le nuancier consultable en mairie.
- soit d'une grille métallique de 1,80 m de hauteur doublé ou non d'une haie vive.
- soit sans clôture.

Dans tous les cas, les clôtures devront préserver la vue sur le château définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les clôtures le long des autres voies ou entre parcelles seront constituées :

- soit d'un grillage métallique plastifié mailles rectangulaires ou simple torsion de 1,80 m de hauteur pouvant être doublé d'une haie plantée. Toute rehausse et toute doublure de type claustra bois, canisse bambou ou plastique, treillis, brise vue, est formellement interdite.
- soit d'un mur de clôture de 1,20 m de hauteur surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- soit d'un mur maçonné et enduit de 1,80 m de hauteur doublé d'une haie vive le long des voies et espaces publics ; les couleurs autorisées sont précisées par le nuancier consultable en mairie.

Dans tous les cas, les clôtures devront préserver la vue sur le château définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation

6- Coffrets et armoires

Les armoires techniques, coffrets, boîtes aux lettres et autres équipements techniques seront intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture maçonnée.

En cas de clôture grillagée, une partie maçonnée recevra les coffrets et boîtes, les portails métalliques. Leur intégration sera particulièrement soignée ; les coffrets en surépaisseur ou isolés sont ainsi interdits.

ARTICLE 12 - UF - STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (emprise de la chaussée et trottoirs), sur des

emplacements prévus à cet effet. Les dimensions des places de stationnement sont fixées à 5.00 m x 2.5 m. D'autres dispositions légales sont applicables aux Personnes à mobilité réduite-PMR.

Stationnement voitures

Il est exigé :

- Pour les commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place pour 35m² de la surface de plancher des commerces ou des bureaux.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une surface de stationnement pour 50 m² de la surface de plancher de l'établissement répondant aux besoins des équipements : parking de personnel, et parking de fonctionnement (accueil du public).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même:

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des deux roues non motorisés

Les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Ces espaces destinés au stationnement des vélos devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment (article R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

ARTICLE 13 - UF - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Afin de préserver la perspective sur la façade de l'ancienne cave coopérative, l'espace public avec stationnements situé devant le parvis de l'ancienne cave devra être planté d'une végétation basse et d'arbres de basse tige.

La surface maximale imperméabilisée sur le terrain ne devra pas excéder 55% de la surface totale de l'assiette du projet.

Si le projet est réalisé en plusieurs opérations individualisées, la surface imperméabilisée représentant la somme des surfaces imperméabilisées des différentes opérations, ne peut excéder 55% de la surface de la zone.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Les possibilités maximales d'occupation du Sol applicables à cette zone ne sont pas règlementées.

ARTICLE 15 - UF – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont pas autorisés du côté sud de la toiture de la cave existante mais pourront être intégrés à une extension.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées.

ARTICLE 16 - UF – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il y aura lieu de prévoir les attentes nécessaires pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsqu'il sera réalisé.