

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement écrit

Modification n°1 approuvée le 6 février 2025

SOMMAIRE

LEXIQUE	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
ZONE UA	13
ZONE UB	22
ZONE UC	31
ZONE UD	39
ZONE UE	47
ZONE UP	56
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	62
ZONE 1AU	63
ZONE 1AUE	66
ZONE 2AU	69
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	78
ZONE A	79
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	85
ZONE N	86
ANNEXES AU REGLEMENT	94
Annexe n°1 : Liste des emplacements réservés	95
Annexe n°2 : Liste des domaines agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L151- -11 du code de l'urbanisme	99
Annexe n°3 : Liste des bâtiments présentant un intérêt architectural repérés au titre de l'article L151- -19 du code de l'urbanisme	107

LEXIQUE

Accès direct :

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

Activités :

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales :

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles :

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis ainsi que la production d'énergie.

Adaptations mineures :

L'article L1520 3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Alignement :

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe :

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone

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

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

Arbres de hautes tiges :

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie :

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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment venant à être détruit ou démoli :

La destruction / démolition en tout ou partie d’un bâtiment doit être consécutive à un sinistre, ce qui exclu notamment les destructions / démolitions résultants d’une dégradation progressive du bâtiment ou bien les destructions / démolitions volontaire de la part du propriétaire afin de rebâtir à neuf.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-33 et R.111-34 du code de l’urbanisme.

Selon l’article R111-47 du code de l’urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d’être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l’hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-33 et suivants du code de l’urbanisme.

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

Carrière :

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

Chaussée :

Partie roulée de la plateforme.

Clôtures :

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l’article R421-12 du code de l’urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l’aspect de la clôture. L’implantation est définie par rapport à l’alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu :

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

Construction :

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

Elle regroupe les bâtiments, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

Construction existante :

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

Destinations : La liste par destination ci-après n’est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d’art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d’analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d’études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

- **Commerces :**

- commerce alimentaire :

- cafés et restaurants ;
- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;

- commerce non alimentaire :

- équipement de la personne :

- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

- équipement de la maison :

- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;

- automobiles – motos –cycles :

- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ;

- loisirs :

- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- musique ;

- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d’art ;
 - animalerie
- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);
- **Services publics ou d’intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d’intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l’enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu’il s’agisse d’équipements répondant aux besoins d’un service public ou d’organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d’accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d’intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole**
- **Exploitation forestière ;**
- **Habitation ;**
- **Hébergement hôtelier ;**
- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Construction et établissement à caractère stratégique :

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

Construction et établissement à caractère vulnérable :

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc...

Document graphique du règlement :

Les mentions faites au document graphique du règlement correspondent au document graphique relatif au Plan Local d’Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l’urbanisme.

Emplacements réservés :

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

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

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

Emprise au sol (des constructions) :

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

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme) :**Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas visés par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme

Étage :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

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

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

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

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

Façade :

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

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 prospect et d'emprise au sol.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du 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.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

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

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « Etage »

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages techniques au sol

Les ouvrages techniques au sol sont également des constructions règlementées pour l'application du présent PLU (exemples : antennes, pylones, cheminées) même en l'absence d'espace utilisable par l'homme.

Opération d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

Ouvrage d'art :

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés pour une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à une fonction collective.

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

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

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul

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

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

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

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l’usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l’isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d’intérêt communautaire et la voirie communale.

Zone d’Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L.311-1 et suivants et articles R.311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment aux articles L.152-27 et L151-42 du Code de l'urbanisme.

TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui correspond aujourd'hui au noyau originel moyenâgeux de Frontignan, à son extension au-delà des remparts au Nord et le long du Boulevard Urbain Central (XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle) ainsi qu'au centre de la Peyrade.

Il s'agit de maintenir, pour cette zone, son caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions anciennes, pour une bonne part son édifiées en ordre continu.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

Elle est également en partie concernée par le risque de ruissellement pluvial repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée le long des linéaires identifiés sur le document graphique du règlement ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

En outre, dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement, sont interdits :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- La création de logement supplémentaire en rez-de-chaussée dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions comportant au moins 3 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux soit :
 - pour les opérations de 3 ou 4 logements : 1 logement locatif social,
 - pour les opérations de 5 à 8 logements : 2 logements locatifs sociaux,
 - pour les opérations de 9 à 12 logements : 3 logements locatifs sociaux,

Pour les opérations de plus de 12 logements l’arrondi se fait à l’unité supérieure

Les opérations de plus de 20 logements devront également comprendre 20% de logements en accession abordable (de type PSLA ou autres).

- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement : la création de nouveaux logements en zone bleue de ruissellement est admise à condition que le plancher du rez-de-chaussée soit calé à + 0,6 mètre au-dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou de pièces annexes en dessous de cette cote.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu’elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d’incendie et de secours.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation doit être desservie par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement.

3. EAUX PLUVIALES :

Tout projet devra être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver sensiblement le ruissellement vers l'aval ;
- favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement ;
- éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, et plus globalement de l'opération vers le réseau pluvial ou sur le domaine public ;
- justifier du choix du ou des points de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé ou de réseaux suffisamment dimensionnés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

D'autre part, tout projet d'urbanisation nouvelle entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres par m² nouvellement imperméabilisé pour compenser l'augmentation de la surface imperméabilisée.

Le dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 l / m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant surverse : 30 l/s/ha de parcelle, avec un minimum de 2 l/s.

Le débit de fuite est à éliminer en priorité sur la parcelle (infiltration, dispersion, évaporation).

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d'assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible : en façade le long des descentes d'eau ou sous égouts de toiture.

5. SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UA 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour rappel, bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact significatif sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

Déchets :

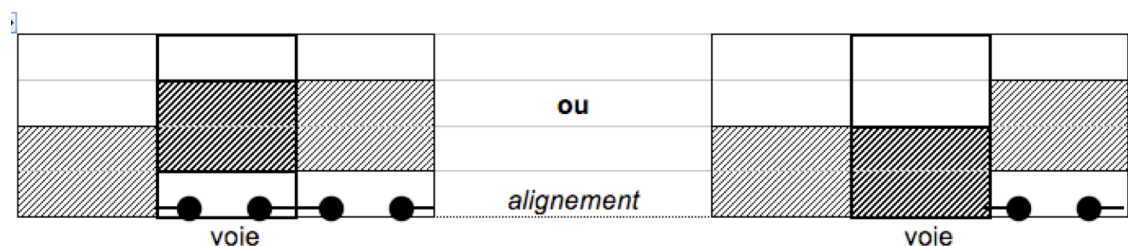
Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, un retrait est autorisé, en dehors des alignements à conserver repérés sur le document graphique du règlement, lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la construction mitoyenne existante dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci. Dans ce cas, la continuité du front bâti devra être assurée le long de la voie publique par le traitement du mur de clôture.



Les saillies sont toutefois autorisées conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière.

Cas particuliers :

En bordure du canal : les constructions doivent être édifiées à une distance du bord du quai au moins égale à 5 mètres, hors ouvrages de franchissement du canal.

En bordure de la voie ferrée : les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire qui peuvent s'implanter jusqu'en bordure de la voie ferrée

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

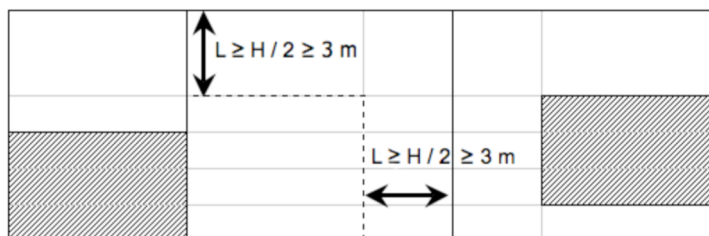
Dispositions particulières pour les constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions légères d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être implantées jusqu'en en limite de voirie lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue.

2 - Toutefois, y compris sur cette profondeur de 15 mètres, lorsque les constructions mitoyennes ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en retrait. La distance de la limite séparative doit alors être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) et supérieure à 3 mètres.



3 – En fond de parcelle, la distance de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) et supérieure à 3 mètres.

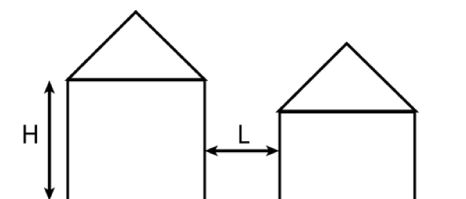
4 – les constructions dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées de la construction voisine par une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci ($L \geq H$).



$$L \geq H \text{ (minimum 4 m)}$$

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L \geq H/2$).

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées de la construction voisine par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celle-ci ($L \geq H/2$).

En aucun cas, la distance entre deux constructions situées sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des constructions existantes et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

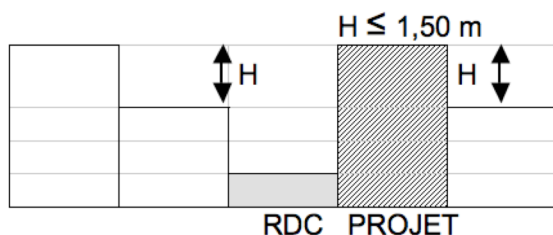
Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessous.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

1 – Par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50% ($H = 3/2 L$).

2 – La hauteur à l'égout du toit des nouvelles constructions doit s'appuyer sur la hauteur des constructions mitoyennes existantes. Ainsi, lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des constructions existantes, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit la plus haute de plus de 1,50 m. Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence est celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.



3 – Dans tous les cas, le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder QUATRE (R+3) et la hauteur maximale 12 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 12 mètres en leur point le plus haut.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques :

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits (repérés sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique) : l'intégration des panneaux en toiture est obligatoire.
- En dehors des périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits (repérés sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique) : l'intégration des panneaux en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues (par exemple pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public) afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Les constructions doivent répondre aux prescriptions suivantes :

MATERIAUX :

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu et parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE :

Les éléments existants présentant une qualité architecturale devront être conservés et mis en valeur, en particulier, devront être conservés :

- les soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés ou sculptés,
- les chaînes d'angle,
- les génoises, etc...

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

TOITURES :

Les toitures seront exécutées en tuiles canal dont la teinte sera choisie en fonction des teintes de toitures existantes, dans la zone. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les pentes de toitures respecteront la pente des toitures existantes.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les éléments de types paraboles, antennes, climatiseurs doivent rester invisibles depuis l'espace public (dissimulation sous la toiture ou sur la façade arrière côté cour).

SOUCHES DE CHEMINÉE :

Les cheminées devront être conçues de manière harmonieuse par rapport au volume du bâti. Il en sera de même pour tout édicule situé en toiture.

ENCADREMENTS :

Les encadrements existants en pierre ou non des ouvertures devront être mis en évidence.

LES MENUISERIES :

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état de conservation le permet, la réparation (des portes et volets en particulier) est préférable au remplacement afin de maintenir une qualité esthétique.

Si leur état de dégradation ne permet pas une conservation, l'aspect des nouvelles menuiseries devra se rapprocher le plus possible des menuiseries d'origine. Les volets en "Z" sont interdits. Les volets roulants et les menuiseries PVC sont interdits en remplacements des menuiseries bois des constructions existantes.

LES FERRONNERIES :

Les ferronneries anciennes en fonte ouvragée devront être conservées.

La mise en place de nouvelles ferronneries devra respecter les prescriptions suivantes :

- pose s'effectuant au nu de la façade ou au droit des balcons,
- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles correspondant à l'époque des bâtiments,
- peinture du barreaudage de teinte sombre en finition.

LA ZINGUERIE :

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisés en zinc ou en fonte.

L'emploi du PVC est interdit.

CLOTURES :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,20 m et 1,60 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural repérés par une étoile sur le document graphique du règlement : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Au minimum 1,5 place de stationnement par logement.
- Logements locatifs sociaux : Non règlementé

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² : il n'est pas demandé de places de stationnement.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction.

Rappel :

Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l'état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

ARTICLE UA 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone de caractère urbain qui comprend de l’habitat collectif et individuel, des services et des activités en périphérie des centres anciens de Frontignan et la Peyrade.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UBz** : secteur en mutation, ayant connu une déprise de l’activité économique, et qui fait l’objet d’une opération d’aménagement (ZAC des Pielles).

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l’objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d’Utilité Publique qui s’ajoutent au présent règlement de PLU.

Elle est également en partie concernée par le risque de ruissellement pluvial repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l’article UB 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l’exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

En outre, dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement, sont interdits :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- La création de logement supplémentaire en rez-de-chaussée dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- A l’exception du secteur UBz, les opérations de constructions comportant au moins 3 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux soit :
 - pour les opérations de 3 ou 4 logements : 1 logement locatif social,
 - pour les opérations de 5 à 8 logements : 2 logements locatifs sociaux,
 - pour les opérations de 9 à 12 logements : 3 logements locatifs sociaux,
- Pour les opérations de plus de 12 logements l’arrondi se fait à l’unité supérieure
- Les opérations de plus de 20 logements devront également comprendre 20% de logements en accession abordable (de type PSLA ou autres).
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement : la création de nouveaux logements en zone bleue de ruissellement est admise à condition que le plancher du rez-de-chaussée soit calé à + 0,6 mètre au-dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou de pièces annexes en dessous de cette cote.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Dans le cas de constructions nouvelles desservies par une voie existante, celles-ci doivent être de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu’elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d’incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d’au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée que si :
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d’un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...),
 - Elles prévoient l’intégration d’un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation doit évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement.

3. EAUX PLUVIALES :

Le projet doit prendre en compte la gestion quantitative et qualitative de ses rejets. A ce titre, le rejet direct des eaux de ruissellement vers le domaine public ou dans le réseau pluvial est interdit sans mise en place de techniques alternatives (infiltration, dispersion, rétention) au préalable.

D’autre part, toute opération doit être conçue de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- éviter de modifier les conditions d’écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement vers l’aval ;
- favoriser le ralentissement et l’étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- favoriser les techniques alternatives et l’infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;
- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). . En l’absence de caniveau ou de fossé ou de réseau suffisamment dimensionné, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d’assainissement des eaux usées s’il existe.

Enfin, pour toute urbanisation nouvelle, un dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 l / m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant surverse : 30 l/s/ha de parcelle, avec un minimum de 2 l/s.

Le débit de fuite est à éliminer en priorité sur la parcelle (infiltration, dispersion, évaporation).

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d’assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

5. SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UB 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour rappel, bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact significatif sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions spécifiques reportées sur le document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les règles d’implantation suivantes :

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l’exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à une distance de l’alignement au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

En bordure du canal : les constructions doivent être édifiées à une distance du bord du quai au moins égale à 5 mètres, hors ouvrages de franchissement du canal.

En bordure de la voie ferrée : les constructions doivent être édifiées à une distance de l’axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation du service public ferroviaire qui peuvent s’implanter jusqu’en bordure de la voie ferrée

En bordure de la RD 600 : voir document graphique du règlement.

Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées à l’alignement ou en retrait, dans les limites de l’emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre de l’alignement des voies et emprises publiques et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

Dispositions particulières pour les constructions liées au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif :

Les constructions légères d’une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être implantées jusqu’en limite de voirie lorsqu’elles sont liées au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif notamment de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d’une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure au deux tiers de la différence d’altitude (H) entre ces deux points ($L \geq 2/3H \geq 3 \text{ m}$).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d’un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faîtage n’excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l’unité foncière n’excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu’à la limite séparative.

L’édification d’une construction joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsque qu’elle peut être adossée à une construction située sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des constructions jointives, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d’aménagement d’ensemble (à l’exception des limites extérieures de l’opération) pour des motifs d’unité architecturale.

Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci, dans les limites de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement.

Sur les limites extérieures du secteur (limite avec la zone UA et UB), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

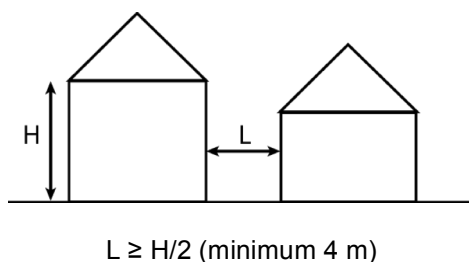
ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci

($L \geq H/2$).

En aucun cas la distance entre deux constructions situées sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.



Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées de façon contigüe ou en retrait, dans les limites de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des constructions existantes et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur UBz :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le secteur UBz :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement, sauf les éléments liés au fonctionnement des espaces publics et des espaces libres ou à la protection des constructions.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous.

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS (R+2), sauf dans le secteur UBz.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 9 mètres en leur point le plus haut.

Dans le secteur UBz :

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 14 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder QUATRE (R+3).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 14 mètres en leur point le plus haut.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisé sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques :

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits (repérés sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique) : l'intégration des panneaux en toiture est obligatoire.
- En dehors des périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits (repérés sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique) : l'intégration des panneaux en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues (par exemple pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public) afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural repérés par une étoile sur le document graphique du règlement : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

CLOTURES :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,20 m et 1,60m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en aggro sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en aggro laissés bruts sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- **Dans la zone UB, excepté dans le secteur UBz** : au minimum 1,5 place de stationnement par logement.
- **Dans le secteur UBz** : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Logements locatifs sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Stationnement visiteurs** : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé, excepté dans le secteur UBz, la réalisation d'une place de parking au moins par tranche de 150 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction.

Rappel :

Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l'état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Dans le secteur UBz : la surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres à hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

ARTICLE UB 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel, située en périphérie de l'agglomération directement en contact avec le vignoble de muscat ou à proximité immédiate d'autres espaces naturels.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UCp** : caractérisé par la présence d'anciennes maisons (de pêcheurs pour la plupart) situées en continuité de l'agglomération, en bordure du canal du Rhône à Sète.

La zone UC est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

Elle est également en partie concernée par le risque de ruissellement pluvial repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UC 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

En outre, dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement, sont interdits :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- La création de logement supplémentaire en rez-de-chaussée dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions comportant au moins 3 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux soit :
 - pour les opérations de 3 ou 4 logements : 1 logement locatif social,
 - pour les opérations de 5 à 8 logements : 2 logements locatifs sociaux,
 - pour les opérations de 9 à 12 logements : 3 logements locatifs sociaux,

Pour les opérations de plus de 12 logements l’arrondi se fait à l’unité supérieure

Les opérations de plus de 20 logements devront également comprendre 20% de logements en accession abordable (de type PSLA ou autres).

- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement : la création de nouveaux logements en zone bleue de ruissellement est admise à condition que le plancher du rez-de-chaussée soit calé à + 0,6 mètre au dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou de pièces annexes en dessous de cette cote.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Dans le cas de constructions nouvelles desservies par une voie existante, celles-ci doivent être de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu’elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d’incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d’au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée que si :
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d’un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...),
 - Elles prévoient l’intégration d’un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation doit évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. EAUX PLUVIALES :

Le projet doit prendre en compte la gestion quantitative et qualitative de ses rejets. A ce titre, le rejet direct des eaux de ruissellement vers le domaine public ou dans le réseau pluvial est interdit sans mise en place de techniques alternatives (infiltration, dispersion, rétention) au préalable.

D'autre part, toute opération doit être conçue de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement vers l'aval ;
- favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- favoriser les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;
- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). En l'absence de caniveau ou de fossé ou de réseau suffisamment dimensionné, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Enfin, pour toute urbanisation nouvelle, un dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 l / m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant surverse : 30 l/s/ha de parcelle, avec un minimum de 2 l/s.

Le débit de fuite est à éliminer en priorité sur la parcelle (infiltration, dispersion, évaporation).

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d'assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

5. SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UC 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour rappel, bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact significatif sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

- RD 600 : voir document graphique du règlement,
- RD 129 : 25 mètres de l'axe de la voie,
- Berges d'étang à la Peyrade : les constructions annexes telles que garages ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur au faîtage peuvent être édifiées à l'alignement de la voie, conformément à l'alignement à créer reporté sur le document graphique du règlement.
- En bordure du canal, les constructions doivent être édifiées à une distance du quai au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

Dispositions particulières pour les constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions légères d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être implantées jusqu'en en limite de voirie lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative. Toutefois, ces constructions ne sont pas autorisées en limite des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) délimitées par le document graphique du règlement

Dans le secteur UCp : la construction en limite séparative est autorisée.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

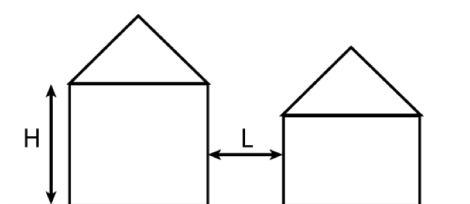
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci

($L \geq H/2$).

En aucun cas la distance entre deux constructions situées sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.



$$L \geq H/2 \text{ (minimum 4 m)}$$

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des constructions existantes et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous.

La hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. Le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder DEUX (R+1).

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 6 mètres en leur point le plus haut.

Dans le secteur UCp : la hauteur maximale est limitée à cinq mètres au faîtage, sauf lorsque la nouvelle construction peut s'appuyer sur un bâtiment existant mitoyen possédant d'ores et déjà un étage auquel cas la hauteur du bâti autorisée peut être la même que la hauteur à l'égout du toit du bâtiment mitoyen.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 5 mètres en leur point le plus haut.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques : l'intégration des panneaux en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues (par exemple pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public) afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

Compte tenu du fort impact paysager des constructions situées en limites des zones urbanisées, les enduits de façade blancs sont interdits ainsi que les couleurs trop claires.

CLOTURES :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,20m et 1,60m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

En limite des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) délimitées par le document graphique du règlement : les clôtures pleines sont interdites. Seul un simple grillage doublé ou non d'une haie vive est autorisé. Ce grillage peut d'appuyer sur un soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 20cm.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural repérés par une étoile sur le document graphique du règlement : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Au minimum 1,5 place de stationnement par logement.
- Logements locatifs sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Stationnement visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking au moins par tranche de 150 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction.

Rappel :

Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l'état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

Les espaces libres situés en limite des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) délimitées par le document graphique du règlement doivent être fortement plantés afin d'assurer la protection paysagère des zones bâties.

ARTICLE UC 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du quartier de Frontignan-plage, zone urbanisée située entre la mer et les étangs, comprenant notamment de l'hébergement saisonnier, des résidences principales ou secondaires, des campings et des activités essentiellement liées à la fréquentation touristique de cet espace.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières : **le secteur UDp** : qui correspond aux abords du port de plaisance, où la densité bâtie est plus forte.

La zone UD est concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- Le stationnement isolé des caravanes (en dehors de l'entreposage dans la résidence principale) ;
- Les carrières ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions comportant au moins 3 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux soit :
 - pour les opérations de 3 ou 4 logements : 1 logement locatif social,
 - pour les opérations de 5 à 8 logements : 2 logements locatifs sociaux,
 - pour les opérations de 9 à 12 logements : 3 logements locatifs sociaux,

Pour les opérations de plus de 12 logements l'arrondi se fait à l'unité supérieure

Les opérations de plus de 20 logements devront également comprendre 20% de logements en accession abordable (de type PSLA ou autres).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Dans le cas de constructions nouvelles desservies par une voie existante, celles-ci doivent être de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,5 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée que si :
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...),
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation doit évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. EAUX PLUVIALES :

L'extension des réseaux y reste limitée de par l'absence de pente et la faible étendue des surfaces drainées avant rejet au milieu.

Cette zone très spécifique peut être exposée à la remontée des étangs ou de la mer par le réseau pluvial ; par conséquent il est recommandé d'équiper tout nouveau réseau d'un **dispositif de protection contre le reflux et de ne pas modifier les fossés existants.**

Dans cette zone, toute opération doit être conçue de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement ;
- favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- favoriser les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;

- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement. En l'absence de caniveau ou de fossé ou de réseau suffisamment dimensionné, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

D'autre part, au regard du caractère de la zone totalement concernée par le risque de submersion marine, il n'est pas demandé de volume de compensation, cependant le traitement qualitatif des eaux pluviales rejetées dans le milieu est à prévoir pour tout nouvel aménagement.

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d'assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

5. SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UD 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour rappel, bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact significatif sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l’exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à une distance de l’alignement au moins égale à 5 m.

Cas particuliers :

RD 60 et bretelles reliant la RD 50 au carrefour / RD 129 E, reculs de :

- 25 mètres de l’axe pour les constructions à usage d’habitation
- 20 mètres de l’axe pour les autres constructions.

Les accès directs sont interdits sur la RD 60 à Frontignan plage.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre de l’alignement des voies et emprises publiques et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

Dispositions particulières pour les constructions liées au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif :

Les constructions légères d’une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être implantées jusqu’en en limite de voirie lorsqu’elles sont liées au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif notamment de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d’une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d’un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faîtage n’excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l’unité foncière n’excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu’à la limite séparative.

La construction d’un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsque qu’il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- 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,

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

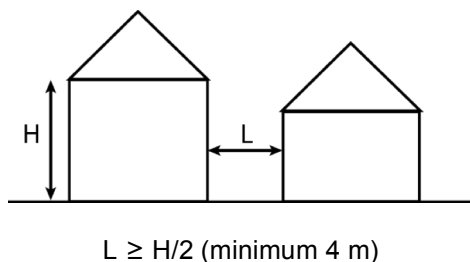
Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci ($L \geq H/2$).

En aucun cas la distance entre deux constructions situées sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.



Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des constructions existantes et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

En dehors du secteur UDp : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le secteur UDp : non règlementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous.

En dehors du secteur UDp : la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout de toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder DEUX (R+1).

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 7 mètres en leur point le plus haut.

Dans le secteur UDp : la hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout de toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS (R+2).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 9 mètres en leur point le plus haut.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques : l'intégration des panneaux en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues (par exemple pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public) afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les toitures en bac acier ou en fibrociment sont interdites.

L'intégration paysagère de toute nouvelle construction est primordiale. De ce fait, l'aménagement des abords de tout projet de construction doit prévoir une végétalisation des espaces bordant la voie de desserte principale, ainsi que les espaces situés en front de mer ou en bordure d'étang.

Les aires de stationnement supérieures à 200 m² devront faire l'objet d'une attention toute particulière. L'imperméabilisation de ces espaces est interdite (notamment enrobé).

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

CLOTURES :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Au minimum 1,5 place de stationnement par logement.
- Logements locatifs sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Stationnement visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking au moins par tranche de 150 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat,...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction.

Rappel :

Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d’arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l’état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de limiter les ruissellements et d’augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d’espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d’assiette.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins par 50 m².

La végétalisation devra s’effectuer sur la base des végétaux adaptés au milieu saumâtre (tamaris, blanquette...).

ARTICLE UD 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dédiée à l'activité économique (artisanat, commerce, bureaux, industrie,...).

Elle correspond ainsi aux zones d'activités suivantes : Horizon sud / Mas de Klé, La Peyrade, Hierles / Pioch Renard, Le Barnier, entrée de Sète/port de La Peyrade, Avenue de la Méditerranée, et GDH.

Le secteur situé à l'Est de la RD2 fait l'objet d'une servitude d'attente de projet en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme.

Elle comprend trois secteurs dotés de règles particulières :

- Le secteur UEa : secteur situé en bordure de la RD2, sur la façade de l'étang de Thau. Ce secteur fait l'objet d'une servitude d'attente de projet en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme.
- Le secteur UEp : secteur situé sur la façade maritime est destiné au port conchylicole et au port de pêche
- Le secteur UEx : secteur correspondant à la première tranche d'aménagement du secteur de la ZIFMAR, situé au sud de la RD 612 sur les emprises de l'EPR du Port de Sète. Le secteur UEx est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les dispositions ont vocation à s'appliquer par voie de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme, en complément des articles 1 à 12 du présent règlement du secteur UEx. Le secteur UEx est traversé ou impactée par des Servitudes d'Utilité Publiques, pouvant limiter les possibilités de construire. Se reporter aux annexes correspondantes du dossier de PLU.

La zone UE est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

Par ailleurs, la zone UE est partiellement concernée par les risques technologiques (PPRT du « site de GDH » approuvé par arrêté préfectoral du 14 octobre 2014), joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.4), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

Dispositions relatives à la zone UE

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa :

- Les carrières ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dispositions spécifiques au secteur UEa :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Pour rappel, dans les zones de risques technologiques du PPRT : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRT du « site de GDH » joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Sont également interdites les constructions à usage d'habitation y compris les logements de fonction et de gardiennage.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa :

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitations existantes est admise, uniquement lorsque les travaux sont directement liés à la mise en sécurité des bâtiments au regard des mesures de mitigation du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU.

Dispositions spécifiques au secteur UEa :

Dans le secteur faisant l'objet d'une servitude d'attente de projet en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, seule l'extension, limitée à 20 m² de surface de plancher, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, sans changement de destination, est admise.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.*

Pour rappel, dans les secteurs concernés par les zones de risques technologiques du PPRT : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRT « site de GDH » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Les constructions et installations liées à l'activité portuaire (bâtiments administratifs, parkings et ombrières photovoltaïques) ne sont autorisées que si elles répondent aux deux conditions cumulatives suivantes, à savoir :

- La hauteur minimale des espaces aménagés (niveau de la plateforme) est fixée à + 2,40 m NGF
- La hauteur minimale des surfaces bâties est fixée à +2,70 m NGF (soit +2,40 NGF auquel s'ajoute 30 cm au-dessus du TN pour les planchers des surfaces construites).

Ces occupations du secteur UEx sont soumises aux dispositions de l'OAP, opposables par voie de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux à l'exception du secteur UEx au sein duquel les définitions suivantes en matière de hauteur minimale sont applicables :

- Cote NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN69) ;
- Côte TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de nouveaux accès directs sur la RD612 et la RD2 est interdite.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Dans le cas de constructions nouvelles desservies par une voie existante, celles-ci doivent être de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 6 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...). Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée que si :
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (rond-point giratoire de 20 mètres de diamètre au minimum) ;
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Au sein du secteur UEx, les dispositions concernant la desserte et la gestion des accès sur l'emprise de la ZIFMAR sont définies à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents industriels devront, si nécessaire, subir des prétraitements conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Les constructions du site pourront être raccordés au réseau d'assainissement collectif. A défaut, le raccordement à un dispositif autonome d'assainissement individuel est possible, celui-ci devra être conforme au règlement du SAGE et permettre un abattement suffisant pour éviter la dégradation de qualité du milieu récepteur.

3. EAUX PLUVIALES

Le projet doit prendre en compte la gestion quantitative et qualitative de ses rejets. A ce titre, le rejet direct des eaux de ruissellement vers le domaine public ou dans le réseau pluvial est interdit sans mise en place de techniques alternatives (infiltration, dispersion, rétention) au préalable.

D'autre part, toute opération doit être conçue de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement vers l'aval ;
- favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- favoriser les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;
- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). En l'absence de caniveau ou de fossé ou de réseau suffisamment dimensionné, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Enfin, pour toute urbanisation nouvelle, un dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 l / m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant surverse : 30 l/s/ha de parcelle, avec un minimum de 2 l/s.

Le débit de fuite est à éliminer en priorité sur la parcelle (infiltration, dispersion, évaporation).

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d'assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Toute opération devra être conçue de façon à intégrer des dispositifs qualitatifs de pré-traitements des eaux pluviales permettant de justifier la non-dégradation de la qualité du milieu de rejet :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Eviter de modifier les conditions d'écoulement et/ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- Ne pas aggraver le ruissellement ;
- Favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- Favoriser les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...).

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

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

ARTICLE UE 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour rappel, bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

Énergies Renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture, ...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; Cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Cas général :**

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Cas particuliers :

En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le secteur UEp, en bordure du bassin : le recul minimum de la construction doit être de 10 mètres en rez-dechaussée, le niveau 1 pouvant être construit sur pilotis jusqu'à la limite du bassin.

Dispositions particulières pour les constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions légères d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être implantées jusqu'en en limite de voirie lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment de collecte des ordures ménagères.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Par dérogation à la loi Barnier justifiée au titre de l'article du L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la RD612 est de 35m.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, et nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessous, les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite séparative lorsque cela est nécessaire lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les constructions à usage de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$).

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieures à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEx :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux. Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous. La hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage sauf dans le secteur UEp où elle est de 8 mètres au faîtage.

Toutefois lorsque la nature et le fonctionnement spécifique de l'activité imposent une hauteur supérieure, les constructions à usage industriel et artisanal peuvent avoir une hauteur au faîtage de 15 mètres maximum. Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement. Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 15 mètres en leur point le plus haut.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m, sauf dispositions contraires inscrites à l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisé.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques : l'intégration des panneaux en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues (par exemple pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public) afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Toutes les installations liées aux constructions doivent faire partie intégrante de l'architecture et ne doivent, en aucun cas, être en dehors ou en saillie de l'enveloppe du bâtiment.

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Dans l'ensemble de la zone :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU). Compte tenu du fort impact paysager des constructions situées en limite des zones urbanisées, les façades de couleur blanche ou de couleurs primaires sont interdites.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

L'utilisation de matériaux résistants au milieu marin est exigée, de manière à éviter les désagréments visuels liés au phénomène de corrosion.

TOITURES :

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Un traitement qualitatif de la 5^{ème} façade est recherché afin de favoriser une intégration urbaine et paysagère harmonieuse des nouvelles constructions, en lien avec l'environnement naturel et urbain existant.

CLOTURES :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,20 m et 1,60m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglos sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en aggro laissés bruts sont interdits.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2,5 m.

le choix des matériaux de construction devra se porter sur des matériaux résistants à l'eau de mer (sels et vents marins) afin d'éviter une dégradation anticipée du bâti.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

1- Stationnement des véhicules automobiles :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1.1 - pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement au moins par tranche de 80 m² de surface de plancher
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

1.2 - pour les autres établissements autorisés dans la zone :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

2- Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos par tranche de 25m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Industrie	1 place / 100 m ² de surface de plancher	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, clientèle et visiteurs...).
2. Entrepôt	1 place / 400 m ² de surface de plancher	
3. Bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher	

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception d'UEx :

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Tout aménagement ou construction devra réaliser les plantations reportées comme telles sur le document graphique du règlement.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

Les espaces non bâtis et non exploités par des zones de stockage portuaires doivent répondre aux exigences suivantes :

- La part minimale des surfaces non imperméabilisée est fixée à 10 % de la surface du terrain d'assiette
- Plantation à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² (hors emprises occupées par des zones de stockage portuaires).

Un traitement paysager le long de la RD 612 devra être intégré, en compatibilité avec les dispositions prévues à l'OAP en matière de traitement paysager des espaces libres et de valorisation paysagère de l'entrée de ville portuaire.

ARTICLE UE 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UP

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif de sports et de loisirs. Elle est composée de trois secteurs distincts :

- **le secteur UPa**, correspondant aux équipements sportifs et de loisirs des Caramus ;
- **le secteur UPb**, correspondant au site de l'ancienne usine Lafarge. Ce secteur fait l'objet d'une servitude d'attente de projet en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme ;
- **le secteur UPc**, correspondant au parking mutualisé du futur pôle d'échange multimodal de l'ancienne friche industrielle Exxon-Mobil le long du canal du Rhône à Sète et de la voie ferrée.

La zone UP est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions autres que celles définies à l'article UP 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l'article UP 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les campings ;
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

En UPc, sont également interdits les bureaux y compris ceux autorisés à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les constructions de bureaux sous réserve qu’elles soient strictement dévolues aux fonctions de gardiennage et de fonctionnement des équipements de la zone ;
- les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone ;

Dans le secteur UPb :

Dans le secteur faisant l’objet d’une servitude d’attente de projet en application de l’article L151-41-5° du code de l’urbanisme, seuls sont admis :

- L’extension, limitée à 20 m² de surface de plancher, des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, sans changement de destination.
- Les aménagements routiers liés au projet de requalification de la RD2 en boulevard urbain.

Dans le secteur UPc :

Dans le secteur UPc, sont autorisées uniquement les aires de stationnement ouvertes au public, l’aménagement d’espaces publics et espaces verts et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ou à la production d’énergie renouvelable conformément aux dispositions de l’article L.111-19-1 du code de l’urbanisme.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Règles en matière d’équipement de la zone

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Dans le cas de constructions nouvelles desservies par une voie existante, celles-ci doivent être de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu’elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d’incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d’au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée que si :
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d’un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc.),
 - Elles prévoient l’intégration d’un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte la gestion quantitative et qualitative de ses rejets. À ce titre, le rejet direct des eaux de ruissellement vers le domaine public ou dans le réseau pluvial est interdit sans mise en place de techniques alternatives (infiltration, dispersion, rétention) au préalable.

D'autre part, toute opération doit être conçue de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement vers l'aval ;
- favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- favoriser les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;
- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). En l'absence de caniveau ou de fossé ou de réseau suffisamment dimensionné, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété ;
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Enfin, pour toute urbanisation nouvelle, un dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 litres/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant surverse : 30 l/s/ha de parcelle, avec un minimum de 2 l/s.

Le débit de fuite est à éliminer en priorité sur la parcelle (infiltration, dispersion, évaporation).

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d'assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

4. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

5. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000 l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UP 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5,00 mètres.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 3,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis dans la limite de 2,00 mètres pour certaines superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions (machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes, etc.)

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 15,00 mètres en leur point le plus haut.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisé sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques : l'intégration des panneaux en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues (par exemple pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public) afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Couleur des façades et des menuiseries :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

Clôtures :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en aggro sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en aggro laissés bruts sont interdits.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction.

Dans le secteur UPc :

Dans le secteur UPc, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

Rappel :

Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Dans le secteur UPc :

Dans le secteur UPc, la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m².

ARTICLE UP 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone, non équipée, qui est destinée à l’urbanisation future à long terme après réalisation des équipements publics. Les nouvelles constructions ne sont pas admises en l’état.

L’ouverture à l’urbanisation de cette zone s’effectuera en fonction des besoins de la ville dans le temps. Elle ne peut s’effectuer qu’après révision ou modification du PLU.

La zone 1AU est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l’objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d’Utilité Publique qui s’ajoutent au présent règlement de PLU.

Elle comprend notamment deux secteurs destinés à être urbanisés sous forme d’opérations d’aménagement d’ensemble distinctes après révision ou modification du P.L.U. :

- **Le secteur 1AUa** dit « Mas de Chave » ;
- **Le secteur 1AUb** correspond à l’ancien site industriel Mobil.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du P.L.U. qui ne répondent pas aux conditions fixées à l’article 1AU 2 suivant ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l’exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE 1AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : la confortation, l’aménagement et l’extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d’approbation du P.L.U, sans changement de destination des locaux.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 1AU 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être édifiées à une distance de l’alignement au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone non équipée, qui est destinée à l’urbanisation future à long terme après réalisation des équipements publics et réservée aux activités économiques. Les nouvelles constructions ne sont pas admises en l’état.

L’ouverture à l’urbanisation de cette zone s’effectuera en fonction des besoins de la ville dans le temps. Elle ne peut s’effectuer qu’après révision ou modification du PLU.

La zone 1AUE est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l’objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d’Utilité Publique qui s’ajoutent au présent règlement de PLU.

Cette zone comprend trois secteurs destinés à être urbanisés sous forme d’opération d’aménagement d’ensemble distinctes après révision ou modification du PLU :

- **Le secteur 1AUE0** : correspond à l’ancienne ZIFMAR ;
- **Le secteur 1AUEa** : situé aux abords immédiats de la RD600 entre le quartier de la Peyrade et le port de Sète-Frontignan.
- **Le secteur 1AUEb** : situé aux abords immédiats de la RD600 entre le quartier de la Peyrade et le port de Sète-Frontignan et destiné à la réalisation d’une aire de services à destination des poids lourds, en lien avec le trafic induit par l’activité portuaire.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du P.L.U. qui ne répondent pas aux conditions fixées à l’article 1AUE 2 suivant ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l’exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE 1AUE 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AUE, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée pour chacun des secteurs 1AUE0, 1AUEa et 1AUEb à une modification ou à une révision du PLU.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : la confortation, l’aménagement et l’extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d’approbation du P.L.U, sans changement de destination des locaux.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être édifiées à une distance de l’alignement au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit actuellement d'une zone non équipée ou en partie équipée, composée d'espaces constituant des dents creuses dans le tissu urbain.

Cette zone est destinée à une urbanisation future à court terme sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est composée de quatre secteurs distincts destinés à être chacun urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- **Le secteur 2AUa** dit « Les Hierles » ;
- **Le secteur 2AUb** dit « La Noria » composé des sous-secteurs 2AUb1 et 2AUb2 ;
- **Le secteur 2AUc** dit « Les Pielles Nord » ;
- **Le secteur 2AUd** dit « Les Vignaux ».

La zone 2AU est en partie concernée par le risque de ruissellement pluvial repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement.

La zone 2AU est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du P.L.U.) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2AU 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement, sont interdits :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- La création de logement supplémentaire en rez-de-chaussée dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE 2AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions ou d'aménagement, sous réserve de comporter une part de logements locatifs sociaux. Cette part minimale est fixée à :
 - 35% dans le secteur 2AUa,
 - 50% dans le secteur 2AUb,
 - 50% dans le secteur 2AUC,
 - 100% dans le secteur 2AUd.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone 2AU (excepté dans le secteur 2AUd intégralement dédié au logement locatif social), les opérations de plus de 20 logements devront également comprendre 20% de logements en accession abordable (de type PSLA ou autres).

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le minimum s'applique à l'échelle de l'intégralité de l'opération.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

Dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement : la création de nouveaux logements en zone bleue de ruissellement est admise à condition que le plancher du rez-de-chaussée soit calé à + 0,6 mètre au dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou de pièces annexes en dessous de cette cote.

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 2AU doivent rester compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Dans le cas de constructions nouvelles desservies par une voie existante, celles-ci doivent être de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée que si :
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...),
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation doit évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. EAUX PLUVIALES :

Le projet doit prendre en compte la gestion quantitative et qualitative de ses rejets. A ce titre, le rejet direct des eaux de ruissellement vers le domaine public ou dans le réseau pluvial est interdit sans mise en place de techniques alternatives (infiltration, dispersion, rétention) au préalable.

D'autre part, toute opération doit être conçue de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement vers l'aval ;
- favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- favoriser les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;
- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). . En l'absence de caniveau ou de fossé ou de réseau suffisamment dimensionné, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Enfin, pour toute urbanisation nouvelle, un dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 l / m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant surverse : 30 l/s/ha de parcelle, avec un minimum de 2 l/s.

Le débit de fuite est à éliminer en priorité sur la parcelle (infiltration, dispersion, évaporation).

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d'assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

5. SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE 2AU 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour rappel, bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact significatif sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions spécifiques (concernant notamment les alignements) reportées sur le document graphique du règlement :

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

En bordure de la RD 612, le recul des constructions est de 100 mètres de l'axe de cette voie.

En bordure des voies ou des espaces publics (places) existants ou à créer indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU) : les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

Dispositions particulières pour les constructions liées au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif :

Les constructions légères d’une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être implantées jusqu’en en limite de voirie lorsqu’elles sont liées au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif notamment de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d’une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, dans les secteurs 2AUb, 2AUc et 2AUd, pour les constructions situées en limite de secteur, cette distance doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure aux deux tiers de la différence d’altitude entre ces deux points ($L \geq 2/3H \geq 3 \text{ m}$).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d’un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faîtage n’excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l’unité foncière n’excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu’à la limite séparative.

L’édification d’une construction joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsque qu’elle peut être adossée à une construction située sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des constructions jointives, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d’aménagement d’ensemble (à l’exception des limites extérieures de l’opération) pour des motifs d’unité architecturale.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

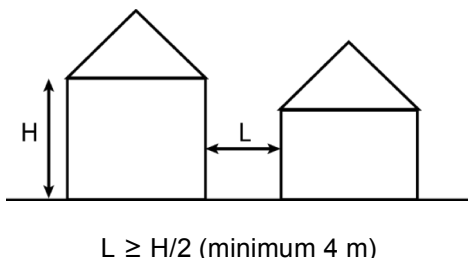
Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci : ($L \geq H/2$).

En aucun cas la distance entre deux constructions situées sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.



Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des constructions existantes et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous.

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS (R+2) sauf dans le secteur 2AUa.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 9 mètres en leur point le plus haut.

Dans le secteur 2AUa :

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 14 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder QUATRE (R+3).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 14 mètres en leur point le plus haut.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques :

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits (repérés sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique) : l'intégration des panneaux en toiture est obligatoire.
- En dehors des périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits (repérés sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique) : l'intégration des panneaux en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues (par exemple pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public) afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

Clôtures :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Au minimum 1,5 place de stationnement par logement.
- Logements locatifs sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Stationnement visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking au moins par tranche de 150 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat,...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction.

Rappel :

Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d’arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l’état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de limiter les ruissellements et d’augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d’espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d’assiette.

Dans les opérations d’aménagement, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins par 50 m².

ARTICLE 2AU 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, outre leur qualité paysagère, dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole. La vocation de la zone agricole A demeure protégée et réaffirmée pour l'avenir.

La zone A concerne les espaces de vignobles du muscat situés entre le massif de la Gardiole et la zone urbaine de Frontignan.

Elle est en partie concernée par des « coupures d'urbanisation » en application des dispositions de la « loi Littoral ».

La zone A est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

Elle est également en partie concernée par le risque de ruissellement pluvial repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement.

Elle comprend quatre **secteurs Ah** de taille et de capacité limitées, qui peuvent accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que des aménagements et installations publics légers, à condition notamment d'être implantées en continuité de l'agglomération existante.

Certains bâtiments existants présentant une qualité architecturale ou patrimoniale peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Sont ainsi notamment interdites :

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

En outre, dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement, sont interdits :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- La création de logement supplémentaire en rez-de-chaussée dans les zones rouges de ruissellement pluvial.
-

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

Peuvent être admises, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone A : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli, est autorisée dans les conditions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au jour de l'approbation du PLU.

En dehors des coupures d'urbanisation repérées par un figuré spécifique sur le document graphique du règlement :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte.
- Les travaux de mises aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- les aménagements légers, les voiries, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs tels que les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, les bassins de rétention des eaux pluviales, les cimetières ;
- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée à condition que :
 - o Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
 - o L'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et ce, dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Pour les constructions identifiées sur le document graphique du règlement :
 - o Les changements de destination des bâtiments existants vers une ou plusieurs des destinations suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées : hébergement hôtelier (du type gîtes, chambres d'hôtes, etc...), restaurant, salle de réception ainsi que les espaces de vente de produits issus de l'exploitation agricole ;
 - o Le changement de destination doit se faire dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en préservant leur qualité architecturale initiale et en ne compromettant pas l'exploitation agricole existante : se référer aux fiches annexées au présent règlement qui en précisent les modalités.

Au sein des coupures d'urbanisation repérées par un figuré spécifique sur le document graphique du règlement :

- Les aménagements légers, les voiries, les cheminements piétonniers et cyclables.
- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée à condition que :
 - o Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
 - o L'extension ne dépasse pas 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et ce, dans la limite de 20 m² maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.

Dans les secteurs Ah, peuvent également être admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les équipements légers associés, à condition :
 - o d'être implantées en continuité de l'agglomération existante ;
 - o de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher au total (une fois par unité foncière).

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans les zones de ruissellement pluvial définies sur le document graphique du règlement sont interdits : tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

La largeur de l'accès pour les constructions doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... et doit avoir au moins 6 mètres de chaussée circulée.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. ASSAINISSEMENT :

- Un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.

3. EAUX PLUVIALES :

Toute nouvelle opération de construction ou d’aménagement devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d’aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l’absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d’assainissement des eaux usées s’il existe.

D’autre part, pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle, un dispositif de traitement quantitatif et qualitatif doit être prévu.

Les eaux de ruissellement du projet seront gérées à la source afin d’agir à la fois sur l’aspect quantitatif et qualitatif par des techniques alternatives

Le dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 l / m² imperméabilisé
- Débit de fuite : élimination sur la parcelle

La compensation se fera au plus près de la zone imperméabilisée afin de limiter les apports liés aux écoulements annexes et de traiter au plus près le problème.

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d’assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Les lignes de distributions électriques, les lignes d’éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l’installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Dans tous les cas, il est rappelé que ces travaux donneront lieu à une autorisation municipale ; les demandes de branchement non justifié pourront être refusées afin de protéger cette zone.

ARTICLE A 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculemement suivantes :

- 75 mètres de part et d’autre de l’axe de la RD 600
- 100 mètres de part et d’autre de l’axe de la déviation de la RD 612
- 10 mètres par rapport à l’alignement en bordure des autres voies.

Les accès directs sont interdits sur la RD 129.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 200 m² par construction.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus) et UN niveau.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevés.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 6 mètres en leur point le plus haut.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques : leur intégration en toiture est obligatoire.

Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural repérés par une étoile sur le document graphique du règlement : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

TOITURES :

Les toitures doivent être exécutées en tuile canal ou en tuile plate.

CLOTURES :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être uniquement constituées d’un grillage d’une maille supérieure à 5 cm.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s’effectuer à l’identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d’arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l’état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les extensions autorisées devront s’accompagner d’un programme de plantation afin de les masquer à la vue depuis les principaux axes de circulation.

ARTICLE A 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des milieux naturels, sites et des paysages qui les composent, de la prise en compte des risques naturels (inondation, feu de forêt,...), et qui recoupent ainsi des dispositions issues de la « loi littoral » représentées par des trames spécifiques sur le document graphique du règlement.

La zone N est composée pour l'essentiel du **secteur Ner** qui englobe notamment la totalité des « espaces remarquables » (également couverts par des « Espaces Boisés Classés »), de la bande littorale dite des « 100 mètres » ainsi que le Domaine Public Maritime (DPM), pouvant aussi partiellement correspondre à des « coupures d'urbanisation », ainsi que tous les espaces en eau et leurs abords (mer et étangs), à l'exception des plans d'eau aménagés des ports conchylicoles et de plaisance déjà inscrits dans des espaces urbanisés.

Elle comprend en outre huit autres secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur Na** : il concerne différents secteurs de la commune (Eaux Blanches, ancienne carrière Lafarge), abords de l'étang d'Ingril à l'Est de Frontignan-plage) situés pour partie en coupure d'urbanisation et permettant des aménagements publics légers compatibles avec le PPRI et les dispositions de la loi Littoral.
- **Le secteur Nb** : il concerne différents secteurs de la commune (Hierles, Caramus/abords de l'étang des Mouettes) permettant en continuité de l'agglomération existante des constructions de faible dimension, et des aménagements publics légers qui ne portent pas atteinte à la qualité du site, et qui sont compatibles avec le PPRI et les dispositions de la loi Littoral.
- **Le secteur Nc** : constitué d'un camping situé à Frontignan plage à l'interface de la zone agglomérée et de la zone naturelle ;
- **Le secteur Nd** : le long de l'avenue de la Méditerranée ;
- **Le secteur Ne** : situé entre Frontignan-ville et le canal, accueillant la déchetterie et pouvant être destiné à l'accueil d'un parc photovoltaïque sur les terrains de l'ancienne décharge réhabilitée ;
- **Le secteur Nh** : situé le long du canal du Rhône et Sète au Sud du quartier de la Peyrade, accueillant d'anciennes maisons (de pêcheurs pour la plupart) situées en discontinuité de l'agglomération ;
- **Le secteur Ni** : sur les contreforts du massif de la Gardiole, accueillant une décharge d'inertes sur le site d'une ancienne carrière ;
- **Le secteur Np** : en bordure de l'étang du Ponet dont la vocation est le maintien des petits métiers de la mer (activité de pêche et aquacole nécessitant la proximité immédiate de l'eau),

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

Par ailleurs, la zone N est partiellement concernée par les risques technologiques (PPRT du « site de GDH » approuvé par arrêté préfectoral du 14 octobre 2014), joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.4), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Sont ainsi notamment interdites :

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Pour rappel, dans les zones de risques technologiques du PPRT : toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRTI du « site de GDH » joint en annexe du PLU est strictement interdite

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

Dans tous les secteurs : les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être admises à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte ;
- Les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique) ; peuvent ainsi être admis :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

Les aménagements mentionnés aux 1° et 2° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions, en souterrain, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone N : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli, est autorisée dans les conditions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au jour de l'approbation du PLU.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Pour rappel, dans les secteurs concernés par les zones de risques technologiques du PPRT : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRT « site de GDH » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Seulement dans les secteurs Na et Nb : les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées sont admises sans autres conditions particulières.

Seulement dans le secteur Nb : les constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif de faible dimension sont admises à condition d’être implantées en continuité de l’agglomération existante.

Seulement dans le secteur Nh : les extensions mesurées constructions à usage d’habitation existantes à la date d’approbation du PLU sont admises dans la limite de 20% de leur surface de plancher initiale et sous réserve que l’extension ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.

Seulement dans le secteur Ni : les installations de stockage des déchets d’inertes du bâtiment et des travaux publics bénéficiant d’une autorisation préfectorale, ainsi que les constructions, ouvrages et aménagements strictement nécessaires au fonctionnement de ces installations.

Seulement dans le secteur Nd : l’extension mesurée des constructions à usage d’habitation existantes à la date d’approbation du PLU est admise, uniquement lorsque les travaux sont directement liés à la mise en sécurité des bâtiments au regard des mesures de mitigation du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU.

Seulement dans le secteur Np : les extensions mesurées des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, directement liées à l’exploitation aquacole et à la pêche sont admises dans la limite de 20% de leur surface de plancher initiale et sous réserve que l’extension ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Seulement dans le secteur Ne, peuvent être admis, en continuité de l’agglomération existante :

- L’installation de panneaux photovoltaïques au sol ;
- Les équipements, installations et travaux liés à la réalisation d’un parc photovoltaïque dont les postes techniques et les postes de livraison ;
- Les clôtures grillagées destinées à sécuriser le parc photovoltaïque ;
- Les extensions mesurées des constructions, équipements, installations et travaux de services publics ou d’intérêt collectif.

Seulement dans le secteur Nc : les emplacements de camping, le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, ainsi que les travaux d’entretien et de gestion courants des bâtiments existants sont admis sans augmentation de capacité ni artificialisation des sols et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Par ailleurs, sur le Domaine Public Maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la bande littorale dite des « 100 mètres », peuvent être admis :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer ;
- Les occupations et aménagements temporaires sur le DPM compatibles avec la conservation et l’affectation de ce domaine ;
- La mise en place ou la modification des ouvrages de défense contre la mer.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

La largeur de l’accès pour les constructions doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, etc... et doit avoir au moins 6 mètres de chaussée circulée.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 législation en vigueur.

En l’absence d’une distribution publique d’eau potable, l’alimentation personnelle d’une famille à partir d’un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l’urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d’eau situé sur l’assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d’assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l’usage personnel d’une famille, une autorisation préfectorale pour l’utilisation d’eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. ASSAINISSEMENT :

Dans tous les secteurs à l’exception des secteurs Nc et Nh :

- Un dispositif d’assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur.
- L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux est interdite.

Dans le secteur Np : les eaux de lavage seront dirigées vers une station de traitement comprenant au moins un bac décanteur avant d’être rejetées dans l’étang, conformément à la réglementation.

Dans les secteurs Nc et Nh :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement.
- Les effluents industriels devront, si nécessaire, subir des prétraitements conformément à la réglementation en vigueur.
- L’évacuation des eaux usées et des effluents non-traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

3. EAUX PLUVIALES :

Dans tous les secteurs, à l’exception du secteur Nc :

Toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d’aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l’absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d’assainissement des eaux usées s’il existe.

D’autre part, pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle, un dispositif de traitement quantitatif et qualitatif doit être prévu.

Les eaux de ruissellement du projet seront gérées à la source afin d’agir à la fois sur l’aspect quantitatif et qualitatif par des techniques alternatives.

Le dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Volume minimum = 120 l / m² imperméabilisé
- Débit de fuite : élimination sur la parcelle

La compensation se fera au plus près de la zone imperméabilisée afin de limiter les apports liés aux écoulements annexes et de traiter au plus près le problème.

Il conviendra en outre de se reporter au cahier de recommandation en matière d’assainissement pluvial de la commune annexé au PLU.

Uniquement dans le secteur Nc :

L’extension des réseaux y reste limitée de par l’absence de pente et la faible étendue des surfaces drainées avant rejet au milieu.

Cette zone très spécifique peut être exposée à la remontée des étangs ou de la mer par le réseau pluvial ; par conséquent il est recommandé d’équiper tout nouveau réseau d’un **dispositif de protection contre le reflux et de ne pas modifier les fossés existants.**

Dans cette zone, toute opération doit être conçue de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- éviter de modifier les conditions d’écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement ;
- favoriser le ralentissement et l’étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- favoriser les techniques alternatives et l’infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;
- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement. En l’absence de caniveau ou de fossé ou de réseau suffisamment dimensionné, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d’assainissement des eaux usées s’il existe.

D’autre part, au regard du caractère de la zone totalement concernée par le risque de submersion marine, il n’est pas demandé de volume de compensation, cependant le traitement qualitatif des eaux pluviales est à prévoir pour tout nouvel aménagement.

Il conviendra de se reporter au cahier de recommandation en matière d’assainissement pluvial de la commune joint en annexe du PLU.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Les lignes de distributions électriques, les lignes d’éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l’installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Dans tous les cas, il est rappelé que ces travaux donneront lieu à une autorisation municipale ; les demandes de branchement non justifié pourront être refusées afin de protéger cette zone.

ARTICLE N 5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les distances minimales suivantes :

- 100 mètres de part et d’autre de l’axe de la déviation de la RD 612.
- 75 mètres de part et d’autre de l’axe de la RD 600.
- 10 mètres par rapport à l’alignement en bordure des autres voies. Cependant, dans le secteur Np cette distance peut être ramenée à 5 mètres.

En bordure de la voie ferrée : les constructions doivent être édifiées à une distance de l’axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation du service public ferroviaire qui peuvent s’implanter jusqu’en bordure de la voie ferrée

Dans le secteur Np en bordure du canal : les constructions doivent être édifiées à une distance du bord du quai au moins égale à 5 mètres, hors ouvrages de franchissement du canal.

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

Les constructions doivent s’implanter à au moins 10 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur Np : la construction d’une construction joignant la limite parcellaire est admise dans les opérations d’aménagement d’ensemble en limite séparative quand cela est nécessaire, au regard des besoins liés à l’activité spécifique du secteur.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4 mètres, qui peuvent s’implanter jusqu’à la limite séparative.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, sauf dans le secteur Nb où l’emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partie du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

Dans le secteur Nb, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 3 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus)

Dans les secteurs Nd, Nh et Np, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus) ou 7 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus) en cas de création d'un espace refuge.

Dans l'ensemble de la zone N :

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 7 mètres en leur point le plus haut.

Sur le domaine public maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la « bande littorale dite des 100 m » (telle que repérée sur le document graphique du règlement) : la hauteur maximale n'est pas réglementée concernant la réalisation de postes de secours.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel : 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques : leur intégration en toiture est obligatoire.

Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural repérés par une étoile sur les document graphique du règlement : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

TOITURES :

Les toitures doivent être exécutées en tuile canal ou en tuile plate et doivent respecter la pente des toitures existantes.

Dans le secteur Nc : non réglementé.

COULEUR DES FACADES ET DES MENUISERIES :

Il est recommandé de s'appuyer sur le panel de couleurs des façades et menuiseries proposées dans le document « Les couleurs de Frontignan la Peyrade » annexé au PLU (cf. annexe n°6.8 du PLU).

CLOTURES :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être uniquement constituées d'un grillage d'une maille supérieure à 5 cm.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

Dans le secteur Ne : les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être uniquement constituées d'un grillage (ou de panneaux rigides grillagés) d'une maille supérieure à 5 cm.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d’arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l’état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les nouvelles opérations ou constructions autorisées devront réaliser les plantations reportées comme telles sur le document graphique du règlement.

Dans les secteurs Nh et Np : la végétalisation des abords des constructions est obligatoire et devra s’effectuer sur la base des végétaux adaptés au milieu saumâtre (tamaris, blanquette...).

ARTICLE N 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE N°1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE VOIES COMMUNALES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement de l'avenue Claude Bernard - 8 m d'emprise	Commune	570 m ²
2	Elargissement entre la rue de Sully et l'avenue Claude Bernard- 8 m d'emprise	Commune	515 m ²
3	Création d'une voie de liaison entre le centre-ville et l'entrée Est en passant par l'écoquartier des Pielles - 8 m d'emprise	Commune	12 620 m ²
4	Création d'une voie de bouclage entre la voie de liaison centre-ville / Barnier et la route de Montpellier et modification du carrefour de l'avenue Albert Schweitzer	Commune	1 342 m ²
5	Elargissement de la rue des Crozes - 8 m d'emprise	Commune	385 m ²
6	Création d'une voie de bouclage entre l'impasse St Fiacre et l'avenue Ambroise Paré dans le secteur de la Noria - 6 m d'emprise	Commune	1 061 m ²
7	Elargissement du chemin rural n° 45 - 8 m d'emprise	Commune	1 340 m ²
8	Elargissement de l'avenue des Jardiniers - 10 m d'emprise	Commune	479 m ²
9	Elargissement du chemin Romain - 6 m d'emprise	Commune	759 m ²
10	Elargissement de la rue Maurice Clavel (VC n° 14) entre l'avenue Calmette et la limite d'urbanisation - 8 m d'emprise	Commune	589 m ²
11	Elargissement de l'avenue Calmette - 11 m d'emprise	Commune	657 m ²
12	Elargissement de l'impasse Bourdelle - 5 m d'emprise	Commune	122 m ²
13	Elargissement de la rue de la Coste - 8 m d'emprise	Commune	315 m ²
14	Elargissement de la rue du Fenouil - 9 m d'emprise	Commune	272 m ²
15	Création d'une voie urbaine de desserte locale entre le chemin des Prés St Martin et le site de la friche de la Mobil avec la création d'un franchissement du canal - 20 m d'emprise	Commune	16 223 m ²
16	Elargissement de l'impasse Anthérieu - 8 m d'emprise	Commune	326 m ²
17	Création d'une voie de bouclage entre l'impasse Anthérieu et un secteur restant à urbaniser - 5 m d'emprise	Commune	32 m ²
18	Création d'une voie de liaison entre l'impasse Anthérieu et l'impasse Victor Hugo - 8 m d'emprise.	Commune	613 m ²
19	Elargissement de l'impasse Victor Hugo de la rue des Anciens chais et de la rue des Airolles - 8 m d'emprise	Commune	810 m ²
20	Elargissement de la rue du Négoce - 12 m d'emprise	Commune	262 m ²
21	Création d'un trottoir sur l'avenue des Carrières et à l'angle de la rue du Miradou	Commune	653 m ²
22	Amélioration du carrefour entre l'avenue d'Italie et la rue de l'Aramon et élargissement de l'avenue d'Italie - 10 m d'emprise	Commune	175 m ²
23	Elargissement de la rue de Belgique - 8 m d'emprise	Commune	184 m ²
24	Elargissement du chemin de la Calade – 8 m d'emprise	Commune	762 m ²
25	Elargissement du chemin de la Calade – 10 m d'emprise	Commune	1 484 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE VOIES COMMUNALES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
26	Création d'une voie et d'une promenade le long du canal (quai Voltaire) - 12 m d'emprise	Commune	4 372 m ²
27	Elargissement de la rue de la Gendarmerie et du chemin des Près de St Martin - 15 m d'emprise	Commune	416 m ²
28	Elargissement de la rue de l'Industrie - 12 m d'emprise	Commune	155 m ²
29	Elargissement de la rue J.B. Lully - 15 m d'emprise	Commune	483 m ²
30	Elargissement de la rue George Sand compris le débouché sur la rue J. Giono - 8 m d'emprise	Commune	712 m ²
31	Elargissement de la rue Jean Giono - 15 m d'emprise	Commune	1 914 m ²
32	Création d'une voie entre l'avenue Rhin et Danube et le giratoire René Ricard - 10 m d'emprise	Commune	3 046 m ²
33	Création d'une voie de liaison entre l'avenue Rhin et Danube et le giratoire de l'avenue Emile Zola - 20 m d'emprise	Commune	3 205 m ²
34	Elargissement du chemin de service au sud-ouest du Mas de Reboul - 10 m d'emprise	Commune	563 m ²
35	Elargissement du chemin de Méréville - 8 m d'emprise	Commune	43 m ²
36	Création d'une voie de liaison (rue des Hérons) lieu-dit "l'entrée de la plage" - 6 m d'emprise	Commune	965 m ²
37	Elargissement de l'avenue d'Ingril - 12 m d'emprise pour la voie	Commune	1 884 m ²
38	Création d'une nouvelle voie de liaison entre l'avenue de la résistance et l'éco-quartier des Pielles	Commune	261 m ²
EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LIAISONS PIETONNES ET DE PISTES CYCLABLES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
39	Création d'une liaison piétonne avec intégration d'un fossé pluvial existant entre la route de Montpellier et la voie de liaison centre-ville / entrée Est - 8 m d'emprise	Commune	909 m ²
40	Création d'un passage piéton entre l'impasse du Servant et la rue Olivier de Serres	Commune	191 m ²
41	Création d'un passage pour le pluvial et les vélos entre l'avenue des Vignerons et la rue des Ayrolles - 5 m puis 8 m de large	Commune	502 m ²
42	Création d'une piste cyclable entre Frontignan et la Peyrade le long de l'avenue principale - 5 m d'emprise	Commune	5 269 m ²
43	Création d'un chemin piéton et vélo avec franchissement du canal entre l'avenue du Stade et la RD 50	Commune	4 564 m ²
44	Création d'une liaison vélos entre la rue A. Rodin et la RD2 - 8 m d'emprise	Commune	779 m ²
45	Création d'un passage piéton le long de la berge d'étang - 5 m d'emprise	Commune	4 332 m ²
46	Création d'un accès à la plage face à la plaine des jeux - 4 m d'emprise	Commune	538 m ²
47	Création d'un accès à la plage face à l'avenue des Frégates - 4 m d'emprise	Commune	637 m ²
48	Création d'un accès à la plage face au lotissement Occitania - 3 m d'emprise	Commune	157 m ²
49	Création d'un accès à la plage en prolongement de l'impasse des Colverts - 4 m d'emprise	Commune	441 m ²
50	Création d'un accès à la plage en prolongement de l'impasse des Albatros - 3 à 4 m d'emprise	Commune	485 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LIAISONS PIETONNES ET DE PISTES CYCLABLES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
51	Création d'un accès à la plage impasse des Flamands Roses - 6 à 8 m d'emprise	Commune	772 m ²
52	Création d'un accès public - 5 m d'emprise	Commune	527 m ²
53	Création d'un accès public impasse des Puffins - 10 m d'emprise	Commune	2 517 m ²
54	Création d'un accès à la plage au droit de l'avenue d'Ingril - 3 m d'emprise	Commune	864 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION D'ESPACES PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
55	Création d'un espace public à l'angle de l'avenue de la résistance et de l'avenue des jardiniers	Commune	249 m ²
56	Création d'un espace public à la plage en bordure de l'avenue d'Ingril	Commune	2 023 m ²
57	Dégagement de l'ancienne tour de la Glacière (vestige de la ville fortifiée du Moyen-Age)	Commune	603 m ²
58	Création d'un espace public entre la rue Emilien Barrat, la rue de l'Industrie et le quai Voltaire	Commune	333 m ²
59	Création d'un parc de stationnement public dans le quartier de la bergerie à Frontignan plage	Commune	5 002 m ²
60	Extension du cimetière de Frontignan	Commune	13 580 m ²
61	Aménagements liés au pôle sportif piscine/salle Ferrari	Commune	9 135 m ²
62	Création d'un espace naturel sur l'ilou dans l'étang de la Peyrade Nord	Commune	19 952 m ²
63	Traitement paysager de l'entrée de ville	Commune	3 577 m ²
64	Aménagements légers de loisirs	Commune	32 768 m ²
65	Création d'une aire de stationnement au Nord de la Halle des sports Nikola Karabatic	Commune	3 650 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION D'OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
66	Création d'un fossé de 5 m de large permettant de recréer un exutoire vers le canal depuis l'avenue du Muscat jusqu'au chemin des Près de St Martin	CABT	770 m ²
67	Création d'un fossé de 5 m de large entre la traverse des Près de St Martin (CR32) et le canal	CABT	1 018 m ²
68	Création d'un fossé de 5 m de large permettant de recréer un exutoire vers le canal depuis le sud de la rue de l'industrie	CABT	636 m ²
69	Création d'un fossé de 2 m de large reliant le chemin rural n°12 à l'étang	CABT	134 m ²
70	Création d'un fossé de 2 m de large face à l'impasse des Pétrels pour relier un réseau pluvial à son exutoire naturel (étang)	CABT	241 m ²
71	Création d'un bassin de rétention d'environ 5000 m ³ en amont de l'avenue Claude Bernard	CABT	7 936 m ²
72	Création d'un bassin de rétention d'environ 32 000 m ³ en amont de l'avenue des carrières (1 ^e partie)	CABT	15 940 m ²

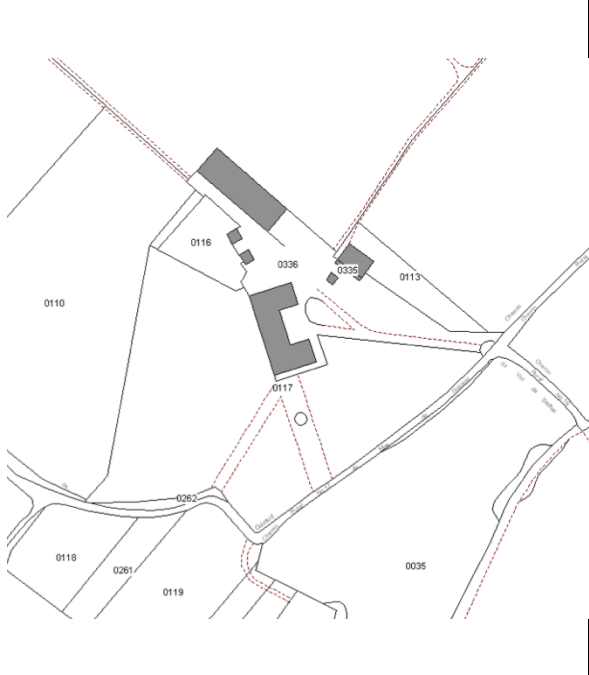
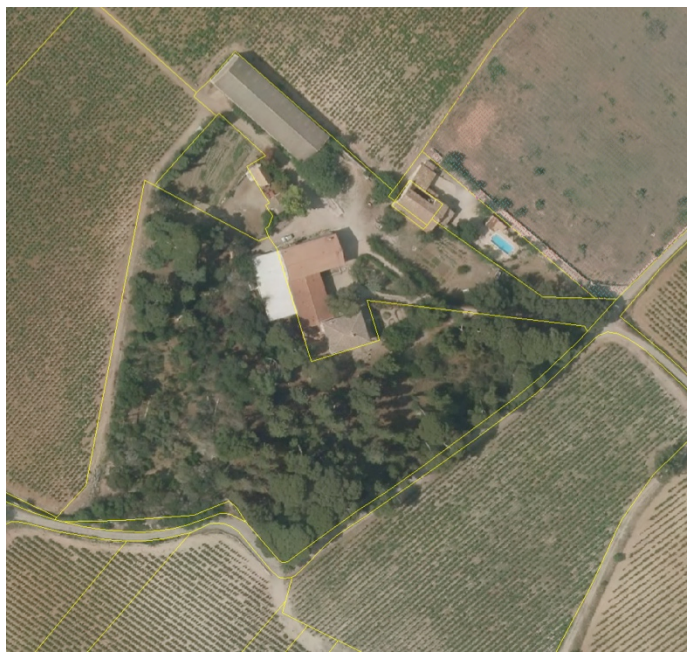
EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION D'OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
73	Création d'un bassin de rétention d'environ 32 000 m ³ en amont de l'avenue des carrières (2 ^e partie)	CABT	7 524 m ²
74	Création d'un bassin de rétention d'environ 14 000 m ³ en amont de la rue de la Coste	CABT	4 057 m ²
75	Création d'un bassin de rétention d'environ 25 000 m ³ en amont de la rue des Thermes	CABT	24 486 m ²
77	Création d'un bassin de rétention d'environ 25 000 m ³ en amont de la rue du Luxembourg (option 2)	CABT	28 948 m ²
78	Création d'un bassin de rétention d'environ 15 000 m ³ en amont de l'avenue du Mas de Chave	CABT	13 060 m ²
79	Création d'un bassin de rétention d'environ 18 000 m ³ en amont du Mas de Chave	CABT	10 601 m ²
80	Création d'un fossé entre les 2 bassins de rétention en amont de l'avenue du Mas de Chave (5 m)	CABT	2 961 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION D'INFRASTRUCTURES DIVERSES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
81	Elargissement de la RD 600 et aménagements annexes (liaison avec chemin de Méréville, bassin de rétention)	CD 34	63 162 m ²
82	RD 612 - Création d'un échangeur à l'entrée Est de la ville et doublement de la RD à l'Est	CD 34	60 598 m ²
83	Elargissement du canal du Rhône à Sète au gabarit international jusqu'à la pointe d'Ingril	Etat / VNF	626 417 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		
N°	Destination	Surface
1	Logements locatifs sociaux : 50%	3 998 m ²
2	Logements locatifs sociaux : 100%	2 212 m ²
3	Logements locatifs sociaux : 100%	1 789 m ²
4	Logements locatifs sociaux : 100%	1 942 m ²
5	Logements locatifs sociaux : 50%	4 266 m ²
6	Logements locatifs sociaux : 50%	1 564 m ²
7	Logements locatifs sociaux : 50%	1 338 m ²
8	Logements locatifs sociaux : 50%	1 681 m ²
9	Logements locatifs sociaux : 50%	2 925 m ²
10	Logements locatifs sociaux : 50%	14 026 m ²
11	Logements locatifs sociaux : 50%	2 467 m ²

ANNEXE N°2 : LISTE DES DOMAINES AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'UBANISME

1 - Domaine de Selhac

Parcelles accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination et alentours : - AD 336 (parcelle bâtie) : 4 962 m² - AD 116 (EBC) : 980 m² - AD 117 (EBC) : 11 800 m²	
Extrait cadastral	Extrait ortho photo
	
Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial	
	

Bâtiment n°1 Usage : 1a : 4 gîtes (2 réalisés et 2 en cours) 1b : Garage 1c : Maison de maître (actuellement inoccupée) 1d : Hangar Intérêt patrimonial : Oui : maison de maître + gîtes	  
Bâtiment n°2 Usage : Hangar agricole (stockage de matériel) Emprise au sol : environ 625 m² Intérêt patrimonial : Oui : grand volume traditionnel agricole	

Bâtiment n°3 Usage : Petite construction annexe Emprise au sol : environ 30 m² Intérêt patrimonial : Oui : architecture agricole	
---	--

Qualité paysagère et contexte agricole	
Qualité paysagère : Domaine situé entre la zone urbaine et la RD129 : point d'appel du regard depuis la route en venant de Balaruc. Parc arboré (classé en EBC) : ce boisement constitue un point d'appel du regard au sein du vignoble, avec le massif de la Gardiole en toile de fond lorsqu'il est vu depuis les franges	
Contexte agricole : Viticulture (dépend de la cave coopérative de Frontignan en tant qu'apporteur de raisin et non coopérateur). 14 ha autour du domaine (25 ha de l'exploitation) en Blanc muscat de Pays d'Oc (sec), dont 9 ha vendangés à la main	

Environnement et biodiversité	
Le domaine est constitué de vignes, à l'exception de la pinède entourant le bâti. Cette pinède ne présente pas une diversité spécifique importante, le boisement étant constitué de seulement deux espèces. Néanmoins sa situation à la jonction entre les garrigues et la plaine, ainsi que son ancienneté et sa surface permettent de dire qu'il possède des enjeux biologiques et écologiques. Une mare a par ailleurs été aménagée à proximité des bâtiments.	

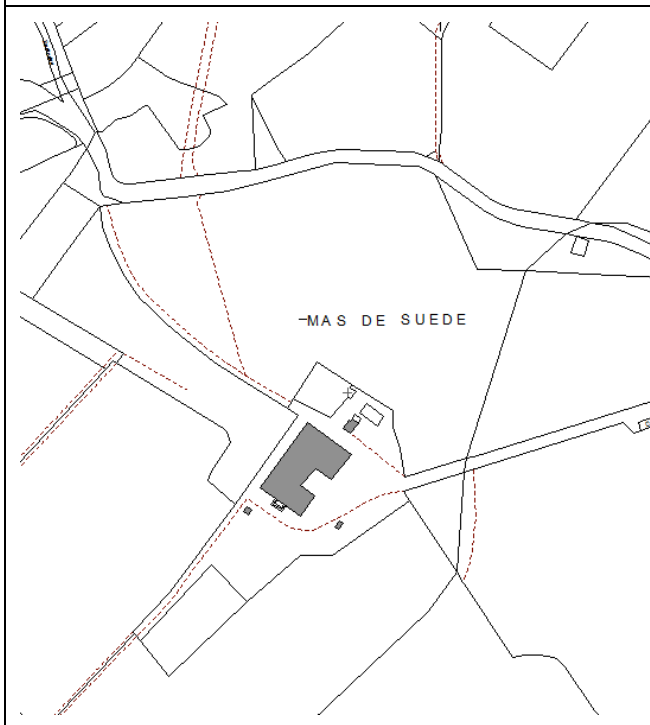
Accès et dessertes par les réseaux	
Accès au domaine	CR n°17 du mas de Guiraud. Chemin goudronné
Desserte par les réseaux	Electricité : oui Assainissement : oui (autonome : fosse aux normes) Eau potable : oui (réseau public de distribution)

2 – Mas de Suède

Parcelles accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination et alentours :

AB 444 (parcelle bâtie) : 6 588 m²

Extrait cadastral



Extrait ortho photo



Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial



Plan de localisation des bâtiments

Bâtiment n°1 Usage : Habitation (maison de maître) Emprise au sol : environ 350 m² Intérêt patrimonial : Oui : maison de maître	
Bâtiment n°2 Usage : Habitation des ouvriers agricoles (environ 100 m² d'emprise au sol) + hangar Intérêt patrimonial : Oui : grand volume traditionnel agricole	
Bâtiment n°3 Usage : Hangar agricole Emprise au sol : environ 100 m² Intérêt patrimonial : Oui : grand volume traditionnel agricole	

Bâtiment n°4 Usage : Petite construction à usage de remise Emprise au sol : environ 20 m² Intérêt patrimonial : Oui : architecture traditionnelle agricole	
---	--

Qualité paysagère et contexte agricole	
Qualité paysagère : Domaine situé sur le plateau des Avaussiers – intérêt paysager fort (covisibilité avec l’étang) Parc arboré constitué de grands pins (classé en EBC)	
Contexte agricole : Viticulture (dépend de la cave coopérative de Frontignan) 20 ha autour du domaine	

Environnement et biodiversité	
Boisement composé de pins d’alep et de pins pignon, isolé et de petite taille au sein de parcelles agricoles : peu d’enjeu en terme de biodiversité	

Accès et dessertes par les réseaux	
Accès au domaine	Depuis l’avenue d’Aigues Chemin partiellement goudronné
Desserte par les réseaux	Electricité : oui Assainissement : oui (autonome : fosse septique 6 personnes aux normes) Eau potable : oui (forage privé + récupération d’eau)

ANNEXE N°3 : LISTE DES BATIMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL

REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'UBANISME

BATIMENT	ADRESSE
Eglise Saint-Paul	Rue du Député Lucien Salette
Chapelle des Pénitents	Rue du Député Lucien Salette
Hôtel de Ville	Place de l'Hôtel de ville
Les Halles	Place du Marché
<u>Maisons du centre ancien :</u> Ancienne poste	8, rue Boucarié 29, rue Boucarié 35 bis, rue Boucarié 2, rue du Pont
<u>Maisons du centre ancien :</u>	4, rue Clastre Vieille 12, rue Clastre Vieille 4, rue du Colombier 5, rue Enconque 13, rue Enconque 7, rue Enconque 2, rue Escarieux 2, rue Fabrerie 14, rue Fabrerie 1et 2, place Hôtel de Ville 11, rue Lucien Salette 13, rue Lucien Salette rue du puits Saint Paul 11, rue Saint Paul 12, rue Saint Paul 20, rue Saint Paul 24, rue Saint Paul 26, rue Saint Paul
<u>Maisons du XIXème siècle :</u> Maison Voltaire	Parc Victor Hugo 3, boulevard Victor Hugo 5, boulevard Victor Hugo 25,boulevard Victor Hugo 32, boulevard Victor Hugo

	1, boulevard de la République 3, boulevard de la République 5, boulevard de la République 7, boulevard de la République 9, boulevard de la République 13, boulevard de la République 15, boulevard de la République 17, boulevard de la République 23, boulevard de la République
--	---

BATIMENT	ADRESSE
	25, boulevard de la République 29, boulevard de la République
	26,28et 30boulevard Gambetta (Maison Poulalion) 8, boulevard Gambetta 10, boulevard Gambetta 12, boulevard Gambetta 17, boulevard Gambetta 23, boulevard Gambetta 25, boulevard Gambetta 37, boulevard Gambetta
Tour de la Glacière	19, avenue Général de Gaulle 2, avenue Général de Gaulle
Les anciens abattoirs	19, avenue de la Résistance
Ecole Anatole France	Rue Anatole France 2, rue Anatole France 9, rue Anatole France
Maison Matthieu	Rue F. Mistral 4, rue F.Mistral 6, rue F.Mistral 19, rue F.Mistral
	4, impasse Emile Roux
	Avenue Jean Moulin
	20, avenue des Vignerons 23, avenue de la libération 28 avenue de la résistance (P) 32 avenue de la résistance (P) 21 bis avenue de la résistance

BATIMENT	ADRESSE
Cave coopérative	Avenue du Muscat
Distillerie	4, avenue du Muscat 9, avenue du Muscat 20, avenue du Muscat
Chais Voltaire	quai Voltaire Prolongé
	4 et 10, rue R. Perrier
	17, rue des Pielles
Mas de Suède	La Peyrade
Château de Stony	La Peyrade
Château de la Peyrade	La Peyrade
Domaine de Gaffinel	La Peyrade
Domaine du Mas de Chave	La Peyrade
Domaine de Sehlac	La Peyrade
Ecole Marcel Pagnol	Avenue Arnaud
Clos Saint Etienne	Ancienne ZAC de la Peyrade