

Pièce 2
RÈGLEMENT LITTÉRAL
PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CLARET

34270

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



PRÉAMBULE

En application de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Claret comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U.,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Les Orientations d'Aménagement.

Le règlement doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5.

Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Des documents graphiques, ou plans, sont étroitement associés au règlement.

Un nuancier est annexé au présent règlement. Il détaille les teintes autorisées pour tout type de bâti sur le territoire communal.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAMP D'APPLICATION.....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	5
DISPOSITIONS DIVERSES	5
PRESCRIPTIONS DU PLU.....	7
PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	7
STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL DES ZONES	8
ANNEXE AU RÈGLEMENT : NUANCIER	8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
--------------------------------------------------------------------	----------

ZONE Ua

ARTICLE Ua-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	10
ARTICLE Ua-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	11
ARTICLE Ua-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	11
ARTICLE Ua-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	12
ARTICLE Ua-5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
ARTICLE Ua-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	14
ARTICLE Ua-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	14
ARTICLE Ua-8	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE Ua-9	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE Ua-10	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	15
ARTICLE Ua-11	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT	18
ARTICLE Ua-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	19
ARTICLE Ua-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	19
ARTICLE Ua-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	19

ZONE Ub

ARTICLE Ub-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	20
ARTICLE Ub-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	21
ARTICLE Ub-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	21
ARTICLE Ub-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	22
ARTICLE Ub-5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	23
ARTICLE Ub-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	24
ARTICLE Ub-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	25
ARTICLE Ub-8	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE Ub-9	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Ub-10	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	25
ARTICLE Ub-11	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT	27
ARTICLE Ub-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	28
ARTICLE Ub-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	28
ARTICLE Ub-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	28

ZONE Uc

ARTICLE Uc-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE Uc-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	30
ARTICLE Uc-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	30
ARTICLE Uc-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	31
ARTICLE Uc-5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE Uc-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	32
ARTICLE Uc-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	32
ARTICLE Uc-8	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE Uc-9	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	33

ARTICLE UC-10	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES	33
ARTICLE UC-11	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT	35
ARTICLE UC-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS	36
ARTICLE UC-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	36
ARTICLE UC-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	36

ZONE Ue

ARTICLE Ue-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE Ue-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	38
ARTICLE Ue-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	38
ARTICLE Ue-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	39
ARTICLE Ue-5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE Ue-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	40
ARTICLE Ue-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	40
ARTICLE Ue-8	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE Ue-9	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE Ue-10	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES	40
ARTICLE Ue-11	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT	41
ARTICLE Ue-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS	41
ARTICLE Ue-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	41
ARTICLE Ue-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	41

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....42

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	43
ARTICLE 2AU-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	44
ARTICLE 2AU-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	44
ARTICLE 2AU-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	45
ARTICLE 2AU-5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	46
ARTICLE 2AU-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	46
ARTICLE 2AU-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	47
ARTICLE 2AU-8	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 2AU-9	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 2AU-10	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES	47
ARTICLE 2AU-11	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT	49
ARTICLE 2AU-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS	50
ARTICLE 2AU-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	50
ARTICLE 2AU-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	50

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....51

ZONE A

ARTICLE A-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	52
ARTICLE A-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	52
ARTICLE A-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	53
ARTICLE A-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	53
ARTICLE A-5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	54
ARTICLE A-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	55
ARTICLE A-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	55
ARTICLE A-8	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE A-9	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE A-10	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	55
ARTICLE A-11	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT	56
ARTICLE A-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS	56
ARTICLE A-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	56
ARTICLE A-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	56

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....57**ZONE N**

ARTICLE N-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	58
ARTICLE N-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	58
ARTICLE N-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	59
ARTICLE N-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	60
ARTICLE N-5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	61
ARTICLE N-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	61
ARTICLE N-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	61
ARTICLE N-8	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE N-9	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE N-10	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	61
ARTICLE N-11	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT	62
ARTICLE N-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS	62
ARTICLE N-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	62
ARTICLE N-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	62

LEXIQUE.....63**ANNEXE.....74**

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme. Le lexique en fin de règlement donne les principales définitions nécessaires à la compréhension dudit règlement.

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Claret.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L. et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles R. 444-1 à 12).
- Les installations et travaux divers (articles R. 442-1 à R.442-13) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement sont soumises à autorisation en application des articles L 311 et 312 du code forestier et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les EBC.
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R. 443-1 à R. 443-16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R. 444-1 à R. 444-4).

DISPOSITIONS DIVERSES

1. Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc. à l'exception des centrales éoliennes dont les implantations sont interdites,
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2. Zones Inondables :

Les limites des zones inondables sont reportées sur les documents graphiques.

A. Ces zones font l'objet d'une emprise délimitée par tiretés au plan de zonage.

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues de l'ensemble des petits cours d'eau, les remblais, clôtures non transparentes hydrauliquement, les constructions nouvelles de toute nature seront interdites dans une emprise de **10 mètres de part et d'autre de l'axe des écoulements** repérés sur les documents graphiques du PLU :

- Cagarel en amont et en aval de la zone agglomérée et en dehors de la zone inondable.
- Ruisseau des Leuzières.
- Ruisseau de la Font.
- Ruisseau du Pas Férié.
- Ruisseau des demoiselles.
- Ruisseau de Toulouse et Pascave.
- Ravin de Gratet et Ruisseau de Rouvierette.
- Ravin de la Fournac.

Tout projet de construction ou installation ne devra en aucun cas nuire au libre écoulement des eaux et à la conservation des champs d'inondation.

B. En règle générale, dans l'ensemble de ces zones :

a) Sont interdits

- Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-après, (intitulé « sont admis »), et notamment :
 - Les constructions nouvelles et les créations de logements
 - Les créations d'ouverture en dessous de la cote de PHE
 - La création et l'extension des sous-sols
 - Les créations de campings et parc résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.

b) Sont admis

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture...).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de construction sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à réduire la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants sous réserve :
 - Que la sous-face du plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm.

- L'extension des bâtiments agricoles existants dans le respect des prescriptions du règlement de la zone A.
- Les forages A.E.P.
- Les équipements publics d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations.
- Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 20cm.
- Tous travaux d'aménagements sportifs sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les terrassements de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés non vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries (voies piétonnes, piste cyclables, voies rurales ou communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'entretien du lit mineur conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.

PRESCRIPTIONS DU PLU

DÉFRICHEMENT

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés", défini par les articles L341-1 et L341-2 du code forestier est soumis à autorisation préalable en application des articles L341-3 à L341-10 du Code forestier.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt Général et équipements publics, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL DES ZONES

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II **Conditions de l'occupation du sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol

Article 9 : Hauteur maximum des constructions

Article 10 : Aspect extérieur

Article 11 : Stationnement

Article 12 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 13 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Article 14 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

** Dispositions obligatoires (dans le règlement ou, le cas échéant, dans les documents graphiques du règlement).*

ANNEXE AU RÈGLEMENT : NUANCIER

La commune a établi un nuancier qui présente la gamme de teintes autorisées pour tout projet de construction, extension, rénovation et réhabilitation.

Les projets devront nécessairement se conformer à ce nuancier.

Le nuancier de la commune est présenté en annexe du règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone U	Zone Urbaine
Secteur Ua	Zone urbaine dense du village historique
Secteur Ub	Zone urbaine d'extension périphérique autour de la zone Ua, de densité d'habitat moyenne et centre des Embruscalles
Secteur Uc	Zone urbaine récente d'habitat individuel de faible densité
Secteur Ue	Zone urbaine essentiellement destinée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales



La zone Ua correspond au centre ancien, de superficie restreinte, où les règles du PLU ont pour objectif de préserver le caractère du village historique.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinés à un usage industriel.
- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinées à l'artisanat induisant des nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinés à l'usage d'exploitation agricole ou forestière. Les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Ua-2.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les éoliennes.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article Ua-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes : garage, abri de jardin),
 - De restauration et/ou hôtelier,
 - D'équipement collectif,
 - De commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances acoustiques, olfactives ou visuelles et qu'elles n'engendrent pas de risques,
 - De bureaux,
 - De services (maison de retraite, etc.).Ces constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les aires de jeux ouvertes au public.
- Les piscines.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, étant donné leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

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

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

4.4 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

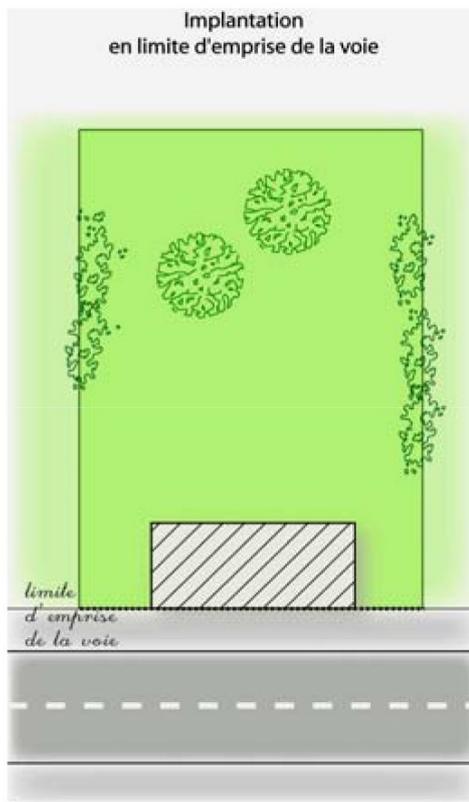
Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UA-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.



Les passages et chemins privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

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

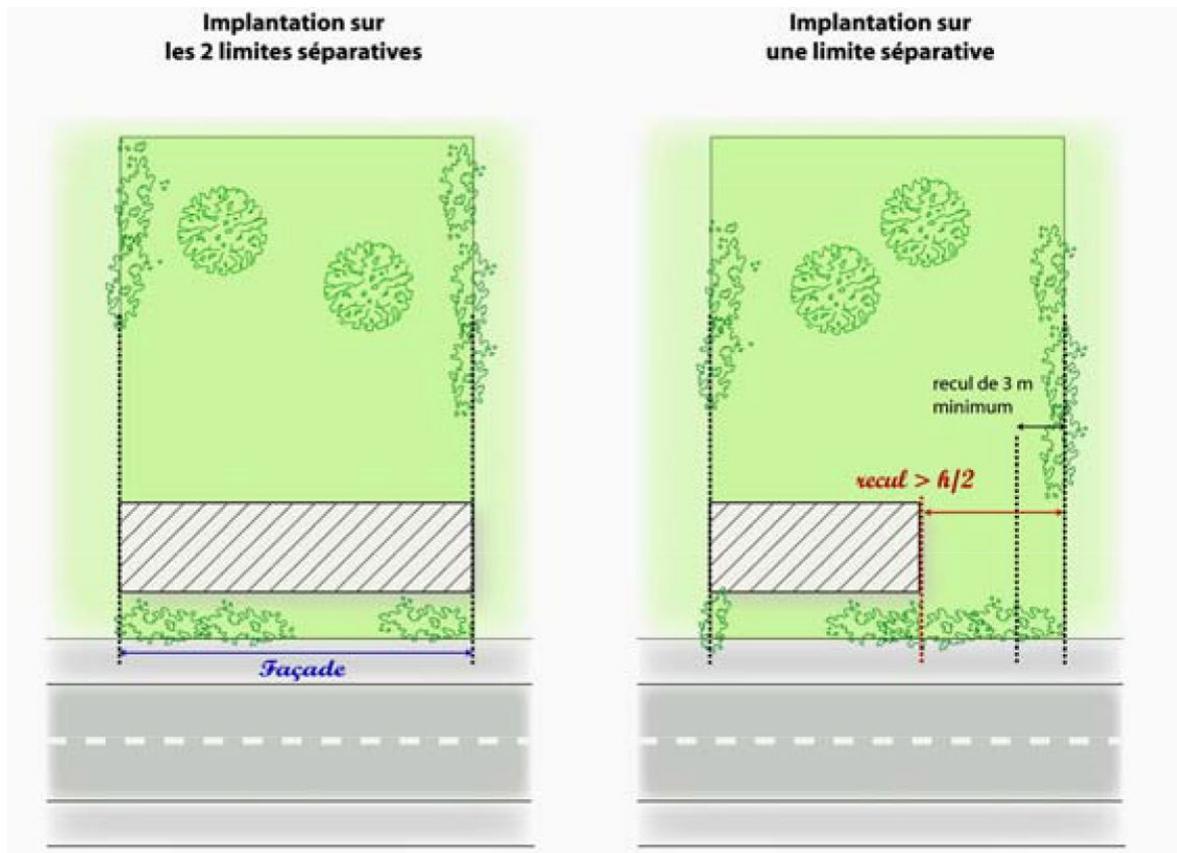
- La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- La construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- Le terrain a une façade sur rue ou emprise publique d'au moins 20 mètres.
- Le terrain est bordé par plusieurs voies, dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies.
- Il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifie.
- Le candidat constructeur réalise à l'alignement un mur de clôture d'au moins 2 mètres de haut. Ce mur devra s'accorder avec le bâti existant et alentour, soit en pierres sèches, soit recouvert d'un enduit de la même couleur et granulométrie que le bâti de la construction principale.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4,50 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.



En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir illustration ci-dessus).

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UA-8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles, une hauteur (h) maximale mesurée en mètres et un nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai,

- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **10 mètres**.

Le nombre maximum de niveaux est limité à **R+2**.

La pente des toitures ne doit pas excéder **28-33%**.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- La hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé en cas de nouvelle construction,

La hauteur des annexes devra être de 3,50 mètres au maximum.

ARTICLE UA-10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le pétitionnaire de tout projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation doit se conformer au nuancier de la commune (voir en annexe).

10.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence, et fausses pierres,
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du village ancien, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines,
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie,
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales et avoir le même aspect de finition,
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

10.2 FAÇADES, MATÉRIAUX ET ENDUITS

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

En cas de réfection, il faut laisser apparents les appareils de pierre autrefois visibles (chaînes d'angle, harpe, encadrements de fenêtres et portes, etc.).

Les façades seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence ou à pierre vue, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques grattés fins dans les tons similaires à ceux des enduits anciens.

Les saillies doivent être protégées (plomb, zinc, terre cuite).

Les murs en parpaing doivent être enduits avant réception des travaux.

Les bandeaux, appuis, couronnements, encadrements moulurés doivent être respectés et rétablis au cas où les travaux nécessiteraient leur démolition préalable.

Sont interdits les enduits à base de ciment et les mises en œuvre de type « tyroliens », « mouchetés », « jetés », etc.

Non autorisés :

- Les enduits à base de ciment,
- Les parements de façades en moellons (parpaing) de tout venant,
- La finition apparente des enduits en ciment gris ou blanc, tyroliens ou mouchetés, jetés, écrasés ou grattés,
- L'utilisation d'arêtes d'angle en PVC ou acier galvanisé.

10.3 TOITURES

La couverture sera réalisée en tuile de terre cuite de type traditionnel dite « demi-ronde », creuse ou canal, dans les nuances de la nappe des couvertures existantes sur le village ancien. La tuile de récupération est préconisée pour l'ensemble des travaux de toitures y compris réalisation des rives, égouts, faitages.

Le cas échéant, des tuiles neuves de type « flammées rustiques », vieilles pourront être utilisées.

Forme des toitures

La pente de couverture doit être comprise entre 28 et 33% par rapport à l'horizontale.

Les toitures des constructions existantes doivent être maintenues dans leurs caractéristiques (pente, matériaux) sauf restitution d'un état antérieur connu.

Les toitures à une pente sont autorisées dans la limite de 30% de la superficie totale de la toiture.

La création de terrasses est autorisée dans la limite de 50% au maximum de la surface de l'élément de toiture concerné.

Faitages

Ils sont constitués de tuiles canal de même couleur que le reste de la toiture.

Couverture

Les couvertures à emboîtement ou tuiles mécaniques, les tuiles en béton ou ciment, sont interdites.

L'emploi de protection d'étanchéité est autorisé à condition que la couleur soit celle de la toiture, ou plomb, ou zinc.

Égouts de toitures

Les débords de toiture doivent avoir une saillie maximum de 35 cm par rapport au nu du mur des façades maçonnées.

Génoises

La sous-face apparente est formée de génoises (2 rangs minimum) réalisées en tuiles canal de récupération ou tuiles vieilles.

Chéneaux et descentes ou chutes pluviales

Les tuyaux de chutes d'eau sont placés à l'angle de l'édifice le moins dommageable pour les sculptures, l'aspect de la façade ou de la modénature.

Les gouttières et descentes en PVC sont autorisées sous réserve de respect des couleurs de la façade ou de la descente, on leur préférera les descentes en zinc ou en cuivre.

Rappel : les rejets d'eaux claires (pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de piscine, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

Ouvrages divers en toiture

Seuls les châssis en tabatière format 134 x 140 cm maximum (cotes hors tout) sont autorisés. La création de lucarnes rampantes ou de chiens assis est interdite.

Les parements de souche de cheminée sont traités comme les façades de l'immeuble (pierre, enduits).

10.4 ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les paraboles devront être positionnées en toiture et de la même teinte que la toiture.

Les systèmes photovoltaïques et assimilés, les climatiseurs, les dispositifs de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de rétention des eaux de pluie, etc. sont autorisés **sous réserve d'un avis favorable de l'ABF.**

10.5 OUVERTURES, MENUISERIES

Toutes menuiseries extérieures de caractère (portes cochères, portes d'entrée, fenêtres, volets ou contrevents) sont à conserver.

Fenêtres et volets

En cas de remplacement ou de modification des fenêtres, volets ou portes, les plans de détail doivent être annexés au dossier « **déclaration de travaux** ».

Les menuiseries neuves doivent être choisies en harmonie avec l'architecture.

Non autorisés :

Les volets roulants.

Portes d'entrée, de remises et de garages

Les portes d'entrée, de remises et de garages seront pleines, en bois et de la teinte des volets et fenêtres. Les encadrements de caractère (principalement en pierre de taille) seront conservés et restaurés.

La restauration des portes sera réalisée en harmonie avec l'architecture.

Les volets roulants sont interdits, à l'exception des constructions à usage de commerce.

10.6 GRILLES ET FERRONNERIES

Les grilles de fenêtres, portillons, rampes ou couvertures devront respecter le style du village.

Seront privilégiées les ferronneries simples avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

10.7 RÉSEAUX EN FAÇADES

Les câbles et autres fils devront être, dans la mesure du possible, encastrés dans le bâti. A défaut, ils devront s'intégrer à la façade dans la plus grande discrétion.

10.8 CLÔTURES ET MURETS

Les clôtures doivent être réalisées :

- Soit en mur de pierres locales du pays
- Soit recouvertes d'un enduit similaire à la façade de la construction principale sous réserve de l'avis favorable de l'ABF.

La hauteur des murs de clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Non autorisés :

Sur un mur bahut, l'emploi de grillages ou panneaux rigides est interdit. Seules les ferronneries sont autorisées. Les clôtures en bois pourront éventuellement être autorisées, sous réserve de l'accord préalable de l'ABF.

ARTICLE UA-11 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**11.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique.

Pour les constructions destinées à l'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place par logement minimum.
- Dans le cadre d'une réhabilitation ou restauration d'un bâtiment, tout garage existant sera maintenu.
- Dans le cadre d'un aménagement, d'une restauration, ou d'une réhabilitation entraînant la création de logement nouveau, il est exigé la création d'une place de stationnement minimum par logement nouveau.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précitées, 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 300 mètres maximum, 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 et , elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

11.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Pour tous les autres types de construction, 1 m² minimum sera dédié au stationnement des deux roues non motorisées.

ARTICLE UA-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

ARTICLE UA-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UA-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.



Le secteur Ub correspond au centre ancien et historique du secteur des Embruscalles.

Le secteur Uba correspond au secteur de l'avenue de Montpellier ainsi qu'un secteur situé au lieu-dit « La Plagnole ». Le secteur Uba comprend un sous-secteur Uba1 dans lequel les constructions ne sont pas raccordées au système d'assainissement collectif.

Le secteur Ubb, correspond à l'extension urbaine proche du centre historique (Ua).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinés à un usage industriel.
- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinées à l'artisanat induisant des nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Ub-2.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les éoliennes.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article Ub-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.**

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes : garage, abri de jardin),
 - De restauration et/ou hôtelier,
 - D'équipement collectif,
 - De commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances acoustiques, olfactives ou visuelles et qu'elles n'engendrent pas de risques,
 - De bureaux,
 - De services (maison de retraite, etc.).Ces constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les aires de jeux ouvertes au public.
- Les piscines.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Dans l'ensemble du secteur Ub, sauf pour le sous-secteur Uba1 :

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

Pour le sous-secteur Uba1 :

- À défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

4.4 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

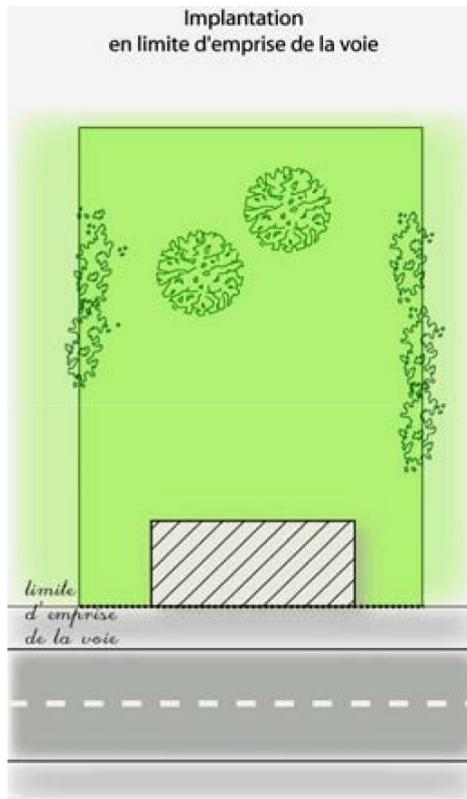
Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UB-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur Uba, les constructions et leurs annexes peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.



Les passages et chemins privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- La construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- Le terrain a une façade sur rue ou emprise publique d'au moins 20 mètres.
- Le terrain est bordé par plusieurs voies, dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies.
- Il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient.
- Le candidat constructeur réalise à l'alignement un mur de clôture d'au moins 2 mètres de haut. Ce mur devra s'accorder avec le bâti existant et alentour, soit en pierres sèches, soit recouvert d'un enduit de la même couleur et granulométrie que le bâti de la construction principale.

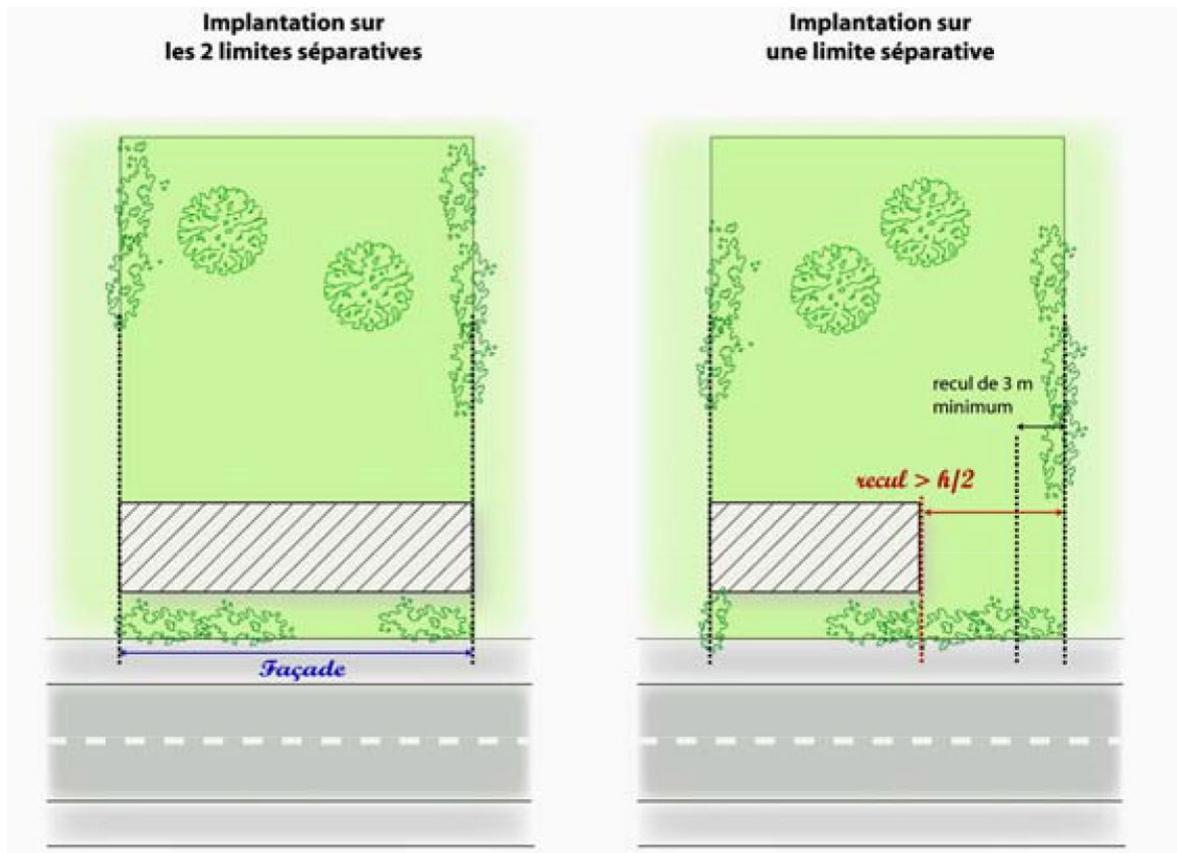
Pour le secteur Ubb, les constructions et leurs annexes doivent être édifiées de manière à respecter un alignement avec les bâtiments des parcelles voisines.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4,50 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UB-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

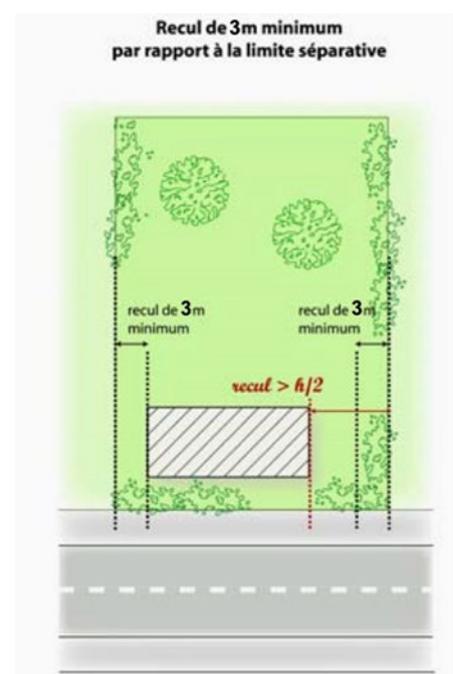
Les constructions et leurs annexes doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.



En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir illustration ci-dessus).

Cas particulier :

- **Pour les secteurs Uba1 et Ubb :** Les constructions et leurs annexes doivent être édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.



ARTICLE UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 3,00 mètres.

ARTICLE UB-8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur Uba1, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 20%.

ARTICLE UB-9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **9,50 mètres**, à l'exception des annexes limitées à 3,50 m de hauteur.
- Par ailleurs, le nombre de niveaux ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.
- Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.
- Le niveau du plancher des toitures terrasses ne doit pas être situé au-dessus du niveau de l'égout des toitures.

Cas particulier : Les constructions ou parties de constructions édifiées en limites séparatives et jusqu'à 3 mètres de cette limite ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur. Toutefois, les constructions ou parties de constructions édifiées en limites séparatives pourront avoir la même hauteur que la construction ou partie de construction mitoyenne, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale de 9,50 mètres.

ARTICLE UB-10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le pétitionnaire de tout projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation doit se conformer au nuancier de la commune (voir en annexe).

10.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

10.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

En cas de réfection, il faut laisser apparents les appareils de pierre autrefois visibles (chaînes d'angle, harpe, encadrements de fenêtres et portes, etc.).

Les façades seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence ou à pierre vue, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques grattés fins dans les tons similaires à ceux des enduits anciens.

Les saillies doivent être protégées (plomb, zinc, terre cuite).

Les murs en parpaing doivent être enduits avant réception des travaux.

Les bandeaux, appuis, couronnements, encadrements moulurés doivent être respectés et rétablis au cas où les travaux nécessiteraient leur démolition préalable.

Sont interdits les enduits à base de ciment et les mises en œuvre de type « tyroliens », « mouchetés », « jetés », etc.

10.3 TOITURES

Le sens du faitage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

À défaut de tuiles « canal » les toitures devront être en tuile romane ou assimilée. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

La couleur rouge est interdite. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Toutefois, il faudra veiller à la bonne insertion du projet dans son environnement architectural. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue, sous réserve d'un avis favorable des ABF.

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

10.4 CLÔTURES

Les clôtures doivent être réalisées :

- Soit en mur de pierres locales du pays
- Soit recouvertes d'un enduit similaire à la façade de la construction principale sous réserve de l'avis favorable de l'ABF.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,80 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

10.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

10.6 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

10.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE UB-11 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

11.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place par logement minimum.
- Pour les constructions à usage commercial, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors œuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les restaurants, il y aura lieu de prévoir au-delà de 10 couverts, une place de stationnement pour 6 couverts.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précitées, 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 300 mètres maximum, 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 et , elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

11.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Pour tous les autres types de construction, 1 m² minimum sera dédié au stationnement des deux roues non motorisées.

ARTICLE UB-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Pour les secteurs Uba et Ubb

- Lorsque la superficie foncière est inférieure à 400 m², au moins 20% de celle-ci doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.
- Lorsque la superficie foncière est supérieure à 400 m², au moins 30% de celle-ci doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère.

ARTICLE UB-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UB-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.



La zone Uc est une zone urbaine essentiellement destinée à l'habitat où la densité de bâti est faible.

Le sous-secteur Uc1 correspond à une zone du secteur Uc non raccordé à l'assainissement collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinés à un usage industriel.
- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinées à l'artisanat induisant des nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Uc-2.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les éoliennes.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article Uc-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UC-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes : garage, abri de jardin),
 - De restauration et/ou hôtelier,
 - D'équipement collectif,
 - De commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances acoustiques, olfactives ou visuelles et qu'elles n'engendrent pas de risques,
 - De bureaux,
 - De services (maison de retraite, etc.).

Ces constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les aires de jeux ouvertes au public.
- Les piscines.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 3000 m², une opération d'aménagement d'ensemble est obligatoire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE Uc-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Dans l'ensemble du secteur Uc, sauf pour le sous-secteur Uc1 :

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

Pour le sous-secteur Uc1 :

- À défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

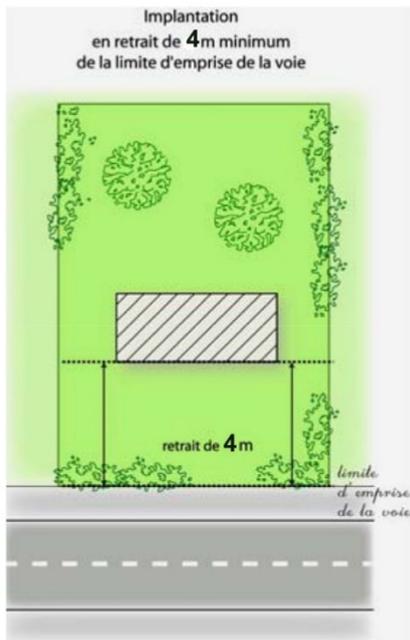
4.4 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UC-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

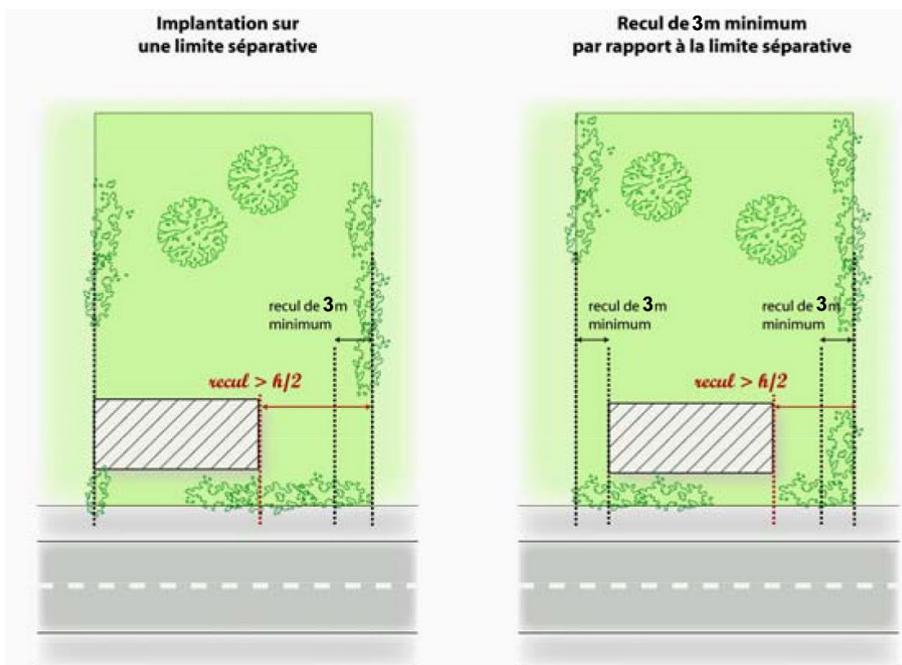


Les constructions et leurs annexes et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 4,00 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques et privées, existantes ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble, à l'avenue des Embruscalles et à l'avenue de Montpellier.

ARTICLE UC-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent être implantées soit en limite séparative soit être édifiées à 3 mètres minimum de la limite séparative.



Cas particulier :

- **Pour le secteur UC1 :** Les constructions doivent être édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et garages qui peuvent être implantés en limite.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC-8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour le **secteur Uc1** : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 25% de la superficie de ladite unité foncière.

Pour les **autres secteurs** : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 40% de la superficie de ladite unité foncière

ARTICLE UC-9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **9,50 mètres**.

Dans tous les cas, le nombre maximal de niveau autorisé est R+1.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 33%.

Les toits plats sont autorisés.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Cas particulier : Les constructions ou parties de constructions édifiées en limites séparatives et jusqu'à 3 mètres de cette limite ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur. Toutefois, les constructions ou parties de constructions édifiées en limites séparatives pourront avoir la même hauteur que la construction ou partie de construction mitoyenne, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale de 9,50 mètres.

Pour le secteur UC1 : La hauteur maximale (comptée à partir du terrain naturel) des garages et annexes situés en limite séparative est fixée à 4,00 mètres.

ARTICLE UC-10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

Le pétitionnaire de tout projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation doit se conformer au nuancier de la commune (voir en annexe).

10.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

10.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

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

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

10.3 TOITURES

Le sens du faitage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

A défaut de tuiles « canal » les toitures devront être en tuile romane ou assimilée. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

La couleur rouge est interdite. La teinte sera choisie parmi le nuancier de la commune et adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

10.4 CLÔTURES

Les clôtures doivent être réalisées :

- Soit en mur de pierres locales du pays
- Soit recouvertes d'un enduit similaire à la façade de la construction principale sous réserve de l'avis favorable de l'ABF.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,80 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

10.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

10.6 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

10.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE UC-11 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

11.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute réhabilitation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 120 m² de SdP (Surface de Plancher).
- Au moins 2 places par logement supérieur à 120 m² de SdP.

Dans tous les cas, il est demandé une place de stationnement dite « de courtoisie » aménagée sur la parcelle mais directement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la création d'une aire de stationnement commune à l'opération sera privilégiée.

Pour le secteur UC1

- Il est exigé une place de stationnement pour une sdp (surface de plancher) inférieure à 90 m².
- Il est exigé deux places de stationnement pour une Sdp comprise entre 90 et 180 m².
- Il est exigé trois places de stationnement pour une Sdp supérieure à 180 m².

En plus du respect des règles de création de stationnement, et dans tous les cas, il est demandé une place de stationnement supplémentaire, dite « de courtoisie », aménagée sur la parcelle mais directement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.

- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

11.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Pour tous les autres types de construction, 1 m² minimum sera dédié au stationnement des deux roues non motorisées.

ARTICLE UC-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Pour le secteur Uc1, il est imposé un minimum de 50% d'espaces non imperméabilisés par unité foncière.

Pour les autres secteurs, il est imposé un minimum de 30% d'espaces non imperméabilisés par unité foncière.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère.

ARTICLE UC-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UC-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.



La zone Ue correspond à un secteur urbain essentiellement destiné à l'accueil d'activités commerciales et artisanales.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisant pour les habitations riveraines.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Ue-2.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les éoliennes.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article Ue-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions à usage artisanal et commercial compatibles avec les activités de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, aménagements, extensions à usage de formation et d'intérêt public.
- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination de constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la zone d'activité et compatibles avec son caractère.
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies nouvelles appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimum de 6 mètres pour une largeur de plate-forme minimale de 10 mètres.

Les voies en impasse sont interdites et doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles « arrière ».

ARTICLE Ue-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Si nécessaire, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éliminer tout risque de pollution, avant leur rejet vers un exutoire autorisé.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

4.4 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

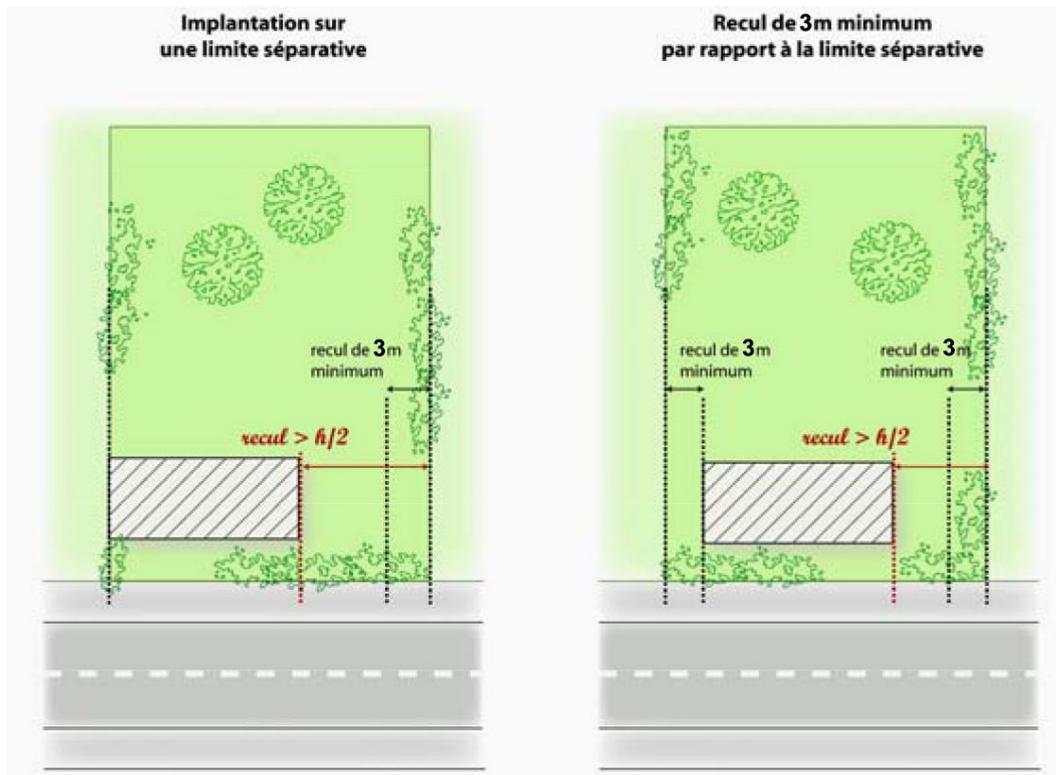
ARTICLE Ue-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 6 m de l'axe des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE Ue-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantés soit en limite séparative soit être édifiées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

**ARTICLE Ue-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5,00 mètres.

ARTICLE Ue-8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de la zone est fixée à 70%.

ARTICLE Ue-9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **12,00 mètres**.

ARTICLE Ue-10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

Le pétitionnaire de tout projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation doit se conformer au nuancier de la commune (voir en annexe).

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21),

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les toitures horizontales seront admises ainsi que les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires).

Les clôtures seront constituées de murs pleins ou grillagés. Elles pourront présenter l'aspect d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage et être doublées d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures situées à l'alignement de la voie et en limite séparative est limitée à 1,80 m.

Les enseignes publicitaires sont autorisées en façades et sur les clôtures (tout en respectant le principe de transparence hydraulique).

Les enseignes publicitaires sont interdites en toitures et lorsqu'elles sont disposées en façade, elles ne doivent pas dépasser du toit.

ARTICLE Ue-11 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **Pour les constructions destinées à l'industrie et/ou à l'artisanat** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher (SdP) et 1 place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
- **Pour les constructions destinées à une activité de restauration** : Au moins une place pour 20 m²,
- **Pour les constructions destinées au commerce** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente,
- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SdP,
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies,

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée. Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

ARTICLE Ue-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée. Une végétalisation par des arbres de hautes tiges et/ou des haies vives sera exigée le long des voies afin d'atténuer l'impact visuel des constructions industrielles ou artisanales.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

ARTICLE Ue-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE Ue-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone 2AU	Zone à urbaniser
Secteur 2AU	Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou selon l'état d'équipement de la zone

2AU

Le secteur 2AU est une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble soit selon l'état d'avancement de l'équipement des secteurs.

Le sous-secteur 2AU1 correspond à des zones ouvertes à l'urbanisation mais non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinés à un usage industriel.
- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinées à l'artisanat induisant des nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article 2AU-2.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les éoliennes.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article Ub-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.**

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes : garage, abri de jardin),
 - De restauration et/ou hôtelier,
 - D'équipement collectif,
 - De commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances acoustiques, olfactives ou visuelles et qu'elles n'engendrent pas de risques,
 - De bureaux,
 - De services (maison de retraite, etc.).Ces constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les aires de jeux ouvertes au public.
- Les piscines.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- Les aménagements de terrain d'une surface supérieure à 3000 m² seront obligatoirement réalisés en opération d'aménagement d'ensemble.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble concernant des superficies de terrain supérieures à 5000 m² incluront 20% de logements sociaux. **Le secteur 2AU1 n'est pas soumis à cette règle.**

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **8,00 mètres** de largeur.

ARTICLE 2AU-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Dans l'ensemble du secteur 2AU, sauf pour le sous-secteur 2AU1 :

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

Pour le sous-secteur 2AU1 :

- À défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture est autorisée.

ARTICLE 2AU-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES



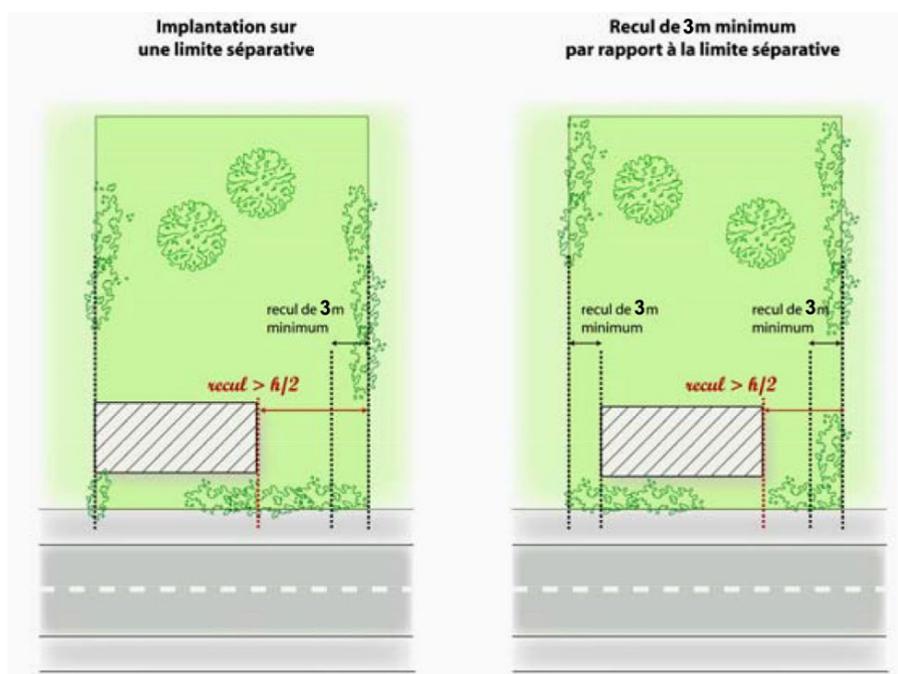
Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) et leurs annexes, doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer (voir illustration ci-contre).

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble, à l'avenue des Embruscalles et à l'avenue de Montpellier.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées :



- Soit en limite séparative.
- Soit édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égoût des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.
- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m (terrasses ...), mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE 2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3,00 m à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE 2AU-8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 2AU1, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 20% de la superficie de ladite unité foncière.

Pour les autres secteurs, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 40%.

Les bâtiments à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 2AU-9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **9,50 mètres**.

Dans tous les cas, le nombre maximal de niveau autorisé est R+1.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Cas particulier : Les constructions ou parties de constructions édifiées en limites séparatives et jusqu'à 3 mètres de cette limite ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur. Toutefois, les constructions ou parties de constructions édifiées en limites séparatives pourront avoir la même hauteur que la construction ou partie de construction mitoyenne, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale de 9,50 mètres.

ARTICLE 2AU-10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

Le pétitionnaire de tout projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation doit se conformer au nuancier de la commune (voir en annexe).

10.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

10.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

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

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

10.3 TOITURES

Le sens du faitage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

À défaut de tuiles « canal » les toitures devront être en tuile romane ou assimilée. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

La couleur rouge est interdite. La teinte sera choisie parmi le nuancier de la commune et adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

10.4 CLÔTURES

Les clôtures doivent être réalisées :

- Soit en mur de pierres locales du pays
- Soit recouvertes d'un enduit similaire à la façade de la construction principale sous réserve de l'avis favorable de l'ABF.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,80 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

10.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

10.6 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

10.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE 2AU-11 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

11.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute réhabilitation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 120 m² de SdP (Surface de Plancher).
- Au moins 2 places par logement supérieur à 120 m² de SdP.

Dans tous les cas, il est demandé une place de stationnement dite « de courtoisie » aménagée sur la parcelle mais directement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la création d'une aire de stationnement commune à l'opération sera privilégiée.

Pour le secteur 2AU1

- Il est exigé une place de stationnement pour une sdp (surface de plancher) inférieure à 90 m².
- Il est exigé deux places de stationnement pour une Sdp comprise entre 90 et 180 m².
- Il est exigé trois places de stationnement pour une Sdp supérieure à 180 m².

En plus du respect des règles de création de stationnement, et dans tous les cas, il est demandé une place de stationnement supplémentaire, dite « de courtoisie », aménagée sur la parcelle mais directement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

11.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Pour tous les autres types de construction, 1 m² minimum sera dédié au stationnement des deux roues non motorisées.

ARTICLE 2AU-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres par unité foncière qui devront être maintenus en pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère.

ARTICLE 2AU-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE 2AU-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A	Zone Agricole
Secteur A	Zone agricole

La zone A renferme des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Cette zone englobe des secteurs « équipés ou non », à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités viticoles, oléicoles et apicoles qui doivent à ce titre, être protégées de toute occupation et utilisation des sols non liées directement et nécessaires à ces types d'activité.



La zone A correspond aux terrains agricoles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
- Les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
- Les constructions, et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article A 2,
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- Les éoliennes,
- Toute construction liée à l'activité agricole sauf celles autorisées dans le cadre de l'article A 2.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés, pour l'ensemble de la zone A :

- Les caves et caveaux viticoles enterrés ou semi-enterrés, liées et nécessaires à une exploitation,
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation des activités viticoles, oléicoles et apicoles, sans jamais pouvoir être utilisées à des fins de logement,
- Les serres liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans un périmètre de 80 mètres autour des bâtiments existants. L'implantation devra dans tous les cas respecter les prescriptions de l'article A-11,
- Les bâtiments et installations agricoles ou technique de moins de 100 m² d'emprise au sol, de type abris de stockage de matériel, avec obligation de justifier un usage public et/ou communautaire,
- L'extension et l'aménagement à condition, qu'elle ne résulte pas d'un changement de destination, des constructions à usage d'habitations existantes, sans création de logement nouveau, et n'excédant pas une augmentation de plus de 50% de la surface de plancher existante. Cette possibilité d'extension s'entend comme un pourcentage maximum par rapport à une surface de plancher initiale de référence (premier permis de construire),
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées liées et nécessaires à l'exploitation, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- Les piscines, les garages et annexes à l'habitation principale, se situent dans un périmètre de 30 mètres maximum, pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les changements de destination des bâtiments identifiés au document graphique pour l'activité de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricole dans le cadre d'une économie agro-touristique Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans les champs d'écoulement et d'expansion des crues de l'ensemble des petits cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU, dans les emprises suivantes :

- Cagarel en amont et en aval de la zone agglomérée
- Ruisseau des Leuzières
- Ruisseau de la Font :
- Ruisseau du Pas Férié
- Ruisseau des demoiselles
- Ruisseau de Toulouse et Pascave
- Ravin de Gratet et Ruisseau de Rouvierette

Il sera fait application des conditions spéciales définies dans le cadre des risques d'inondation (voir Titre I : Dispositions générales)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout nouvel accès sur les routes départementales est soumis à autorisation du Conseil départemental de l'Hérault, gestionnaire de voirie qui vérifiera notamment les conditions de sécurité.

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

ARTICLE A-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Cas particulier :

Dans le cas précis où une parcelle mitoyenne de la zone A est classée en zone U ou AU et sur laquelle est implantée un logement disposant d'un système d'assainissement autonome, le champ d'épandage de ce système peut prendre place sur le terrain de la zone A, sous réserve de l'accord écrit du propriétaire dudit terrain.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles dans la limite de 400 m²

ARTICLE A-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8,00 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, locaux ou installations techniques, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE A-8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 6 mètres.

Cette hauteur peut être portée à une hauteur supérieure si celle-ci est justifiée en raison de critères techniques.

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

ARTICLE A-10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le pétitionnaire de tout projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation doit se conformer au nuancier de la commune (voir en annexe).

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures sont constituées d'une haie arbustive plantée d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage qui pourra être ancrée sur une seule rangée de caïron.

Le portail pourra être épauler par deux murs de 2,00 mètres de longueur. La hauteur maximale de ces murs est fixée à 1,80 mètre et les piliers pourront voir cette hauteur maximale portée à 2,00 mètres.

Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristique, ces éléments devront être conservés et repris dans

l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrements des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets, etc.).

ARTICLE A-11 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

ARTICLE A-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère paysager et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE A-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Zone N	Zone naturelle et forestière
Secteur N	Zone naturelle et forestière
Secteur Na	Zone naturelle et forestière dédiée à la station de traitement des eaux usées
Secteur Nr	Terrains soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

N, Na et Nr

Le secteur N correspond à une zone naturelle et forestière

Le sous-secteur Na correspond aux terrains dédiés à la station de traitement des eaux usées.

Le sous-secteur Nr correspond aux terrains soumis au risque d'inondation par débordement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation y compris les extensions et annexes,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à un projet admis sur la zone,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les abris pour chevaux,
- Les éoliennes,
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article N-2 suivant.

ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone N

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de 30% de la surface des bâtiments existants d'au moins 60 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension s'entend comme un pourcentage maximum par rapport à une surface de plancher initiale de référence (premier permis de construire), et valant pour toute la durée de vie du PLU (depuis son approbation jusqu'à une prochaine révision),
- La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,
- Les piscines sur les terrains déjà bâtis, dans un rayon de 20 mètres du bâti existant,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique pour l'activité de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre d'une économie de tourisme de nature. Ce changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Les espaces publics de loisirs : aires de jeux et de sports ouvertes au public, sans constructions.

Dans les champs d'écoulement et d'expansion des crues de l'ensemble des petits cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU, dans les emprises suivantes :

- Cagarel en amont et en aval de la zone agglomérée
- Ruisseau des Leuzières
- Ruisseau de la Font :
- Ruisseau du Pas Férié
- Ruisseau des demoiselles
- Ruisseau de Toulouse et Pascave
- Ravin de Gratet et Ruisseau de Rouvierette

Il sera fait application des conditions spéciales définies dans le cadre des risques d'inondation (voir Titre I : Dispositions générales)

En zone Na

Sont autorisés tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la station de traitement des eaux usées et de manière générale tous les équipements publics et/ou communaux (services techniques notamment).

En zone Nr

Est autorisé l'aménagement d'un terrain de sport, de jardins familiaux et de leurs annexes (abris de jardin, vestiaires, etc.).

Les extensions de 30% de la surface des bâtiments existants d'au moins 60 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension s'entend comme un pourcentage maximum par rapport à une surface de plancher initiale de référence (premier permis de construire), et valant pour toute la durée de vie du PLU (depuis son approbation jusqu'à une prochaine révision).

Les bâtiments et installations agricoles ou technique de moins de 100 m² d'emprise au sol, de type abris de stockage de matériel, avec obligation de justifier un usage public et/ou communautaire,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout nouvel accès direct sur les routes départementales est soumis à autorisation du Conseil départemental de l'Hérault, gestionnaire de voirie qui vérifiera les conditions de sécurité.

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

ARTICLE N-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire au-delà de 100 mètres linéaires de la conduite principale), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

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.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Cas particulier :

Dans le cas précis où une parcelle mitoyenne de la zone A est classée en zone U ou AU et sur laquelle est implantée un logement disposant d'un système d'assainissement autonome, le champ d'épandage de ce système peut prendre place sur le terrain de la zone A, sous réserve de l'accord écrit du propriétaire dudit terrain.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

ARTICLE N-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins de 8,00 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

ARTICLE N-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En bordure des fossés d'assainissement un franc bord inconstructible de 4,00 m doit être respecté.

ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4,00 mètres.

La piscine doit être située à moins de 20 m de la construction d'habitation.

ARTICLE N-8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 7,00 mètres à l'égout des couvertures et 9,00 mètres au faîtage.

ARTICLE N-10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le pétitionnaire de tout projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation doit se conformer au nuancier de la commune (voir en annexe).

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures sont constituées d'une haie arbustive plantée d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage qui pourra être ancrée sur une seule rangée de cairon. Le portail pourra être épauler par deux murs de 2,00 mètres de longueur. La hauteur maximale de ces murs est fixée à 1,80 mètre et les piliers pourront voir cette hauteur maximale portée à 2,00 mètres.

Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristique, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrements des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets, etc.).

Constructions neuves

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucune restriction sur quelque type de matériau n'est envisagée, exception faite des matériaux de récupération de type tôles...L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdite.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleur qui s'harmonise avec le site et son environnement.

Sont autorisées en couverture, les tuiles canal de teinte claire sur des pentes n'excédant pas 35%, mais également d'autres matériaux à condition de ne pas présenter d'effet de brillance et d'avoir une teinte similaire à celle de la tuile (hors panneaux solaires ou photovoltaïques).

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants en façade ou toiture est interdit, exception faite des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments agricoles.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain, et le cas échéant du sens d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément ; lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

ARTICLE N-11 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

ARTICLE N-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère paysager et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE N-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et de leur application.

A

Abris de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

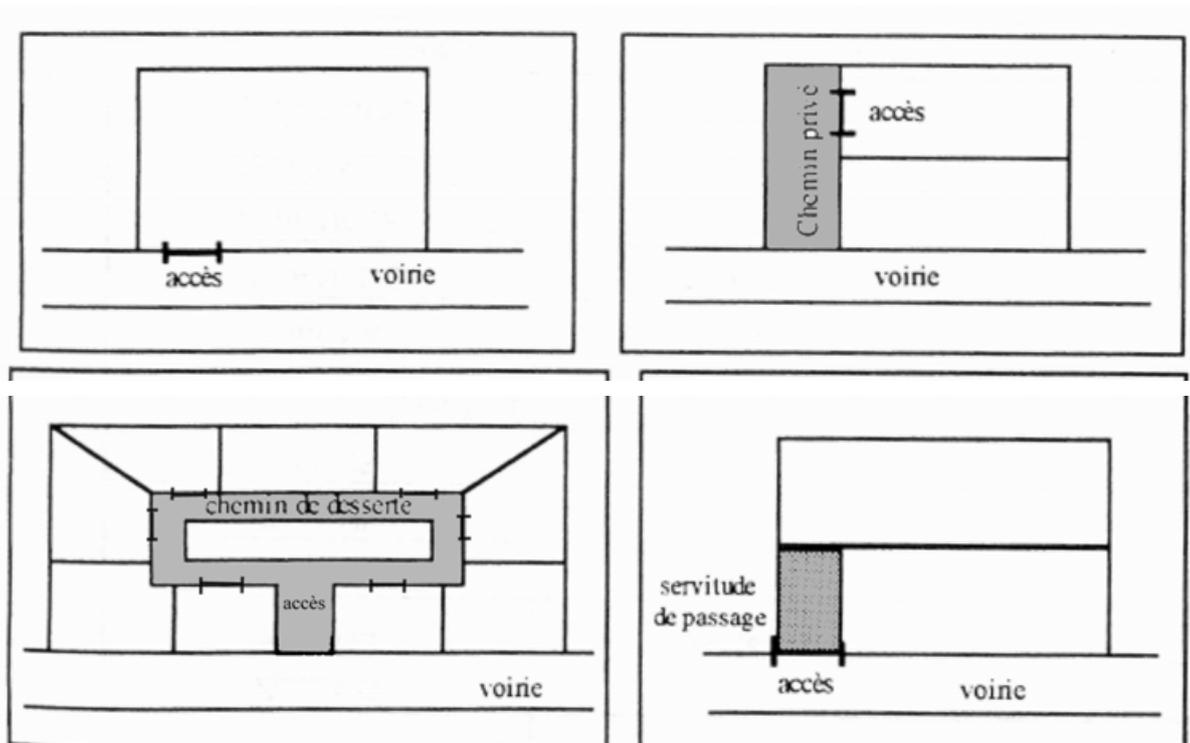
Abris de piscine

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel dédié à l'entretien et au fonctionnement d'une piscine (pompes, filtres, accessoires, mobiliers, jeux, produits, outils, etc.). Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de piscine.

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade située au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut-être fixée par le règlement.

Affouillement

Creusement.

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance ; ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'évènement de référence.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe

Construction de faibles dimensions qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Un garage, un abri de jardin, une véranda, une buanderie, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

B

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bandeau

Moulure plate unie, autour d'une baie.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

C

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voie privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme est relativement large. Elle doit être appréciée pour définir les éléments suivants :

Toute construction et bâtiment, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination,

Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction à destination agricole

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;

les crèches et haltes garderies ;

les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;

les établissements pénitentiaires ;

les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;

les établissements d'action sociale ;

les résidences sociales ;

les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

les établissements sportifs à caractère non commercial ;

les lieux de culte ;

les parcs d'exposition ;

les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);

les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs);

les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État. Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë a une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Cordon

Moulure décorative peu saillante

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

Habitat

Hébergement hôtelier Bureaux

Commerces Artisanat Industrie

Activités agricoles ou forestières Entrepôts

Services publics ou intérêt général

Est considéré comme « changement de destination » d'une construction, le passage de l'une à l'autre des catégories ci-dessus.

E

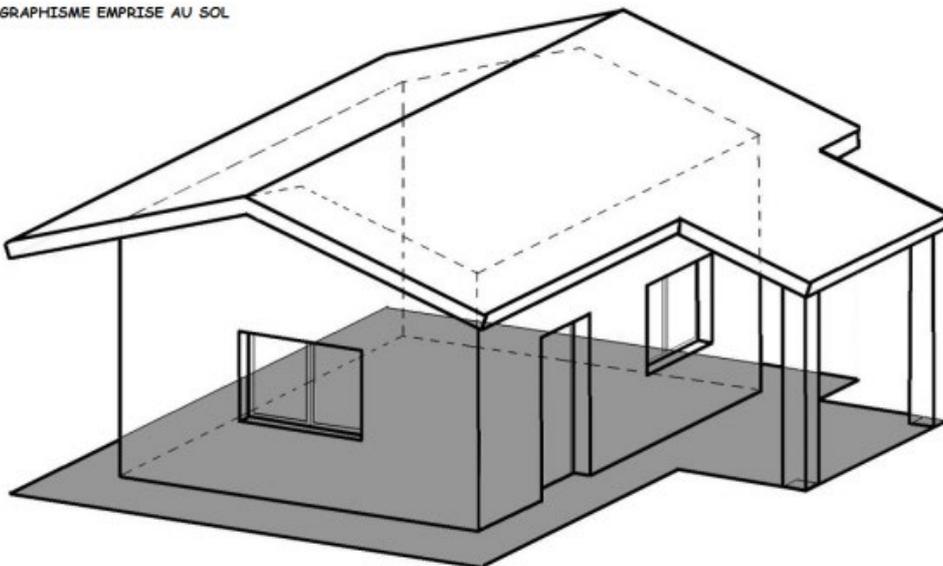
Égout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prises en compte.

GRAPHISME EMPRISE AU SOL



On ajoutera que la superficie des piscines (hors margelles), à partir de 32 m² (4 x 8 m), DOIT OBLIGATOIREMENT faire partie du calcul de l'emprise au sol.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Équipement d'intérêt général

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non Imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts...) soit des espaces minéraux dont le revêtement autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen...)

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exhaussement

Action d'augmenter en hauteur une construction.

Extension

Au-delà de son agrandissement, de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais aussi par son emprise au sol.

F

Façade

Chacune des faces verticales d'un bâtiment.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

G

Génoise

Frise provençale composée de tuiles superposées.

Grillages torsadés

Treillis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

H

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

I

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations classées

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

L

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

Chien assis : c'est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

M

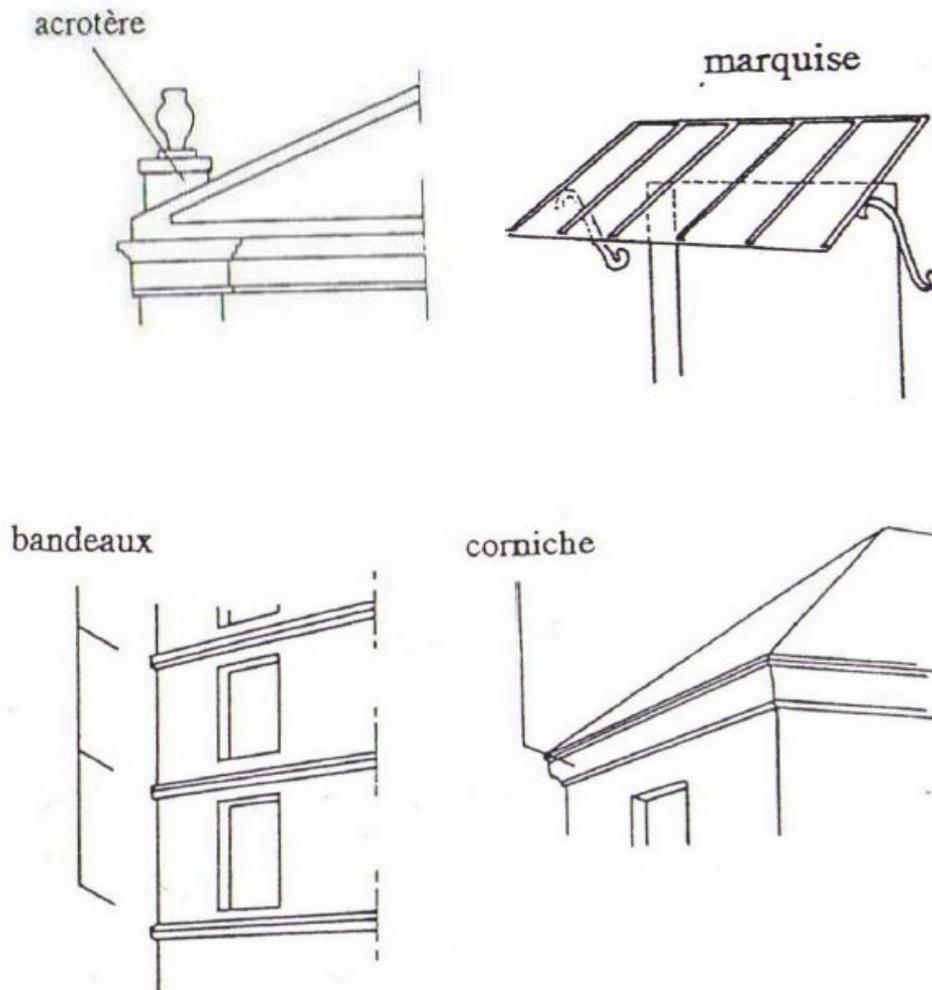
Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Éléments de modénature – Illustrations



Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

○

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

Piscine

Bassin artificiel de forme et de dimension variable, aménagé pour la baignade, la natation, etc. Le terme piscine désigne également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Polygone d'implantation

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

Pool-house

Construction annexe à la piscine et ouverte sur celle-ci, pouvant accueillir les équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la piscine, mais également des équipements dédiés à des usages similaires à ceux d'un logement. Un pool-house peut ainsi contenir une cuisine, des couchages, des douches/bains/toilettes, voire même des équipements de sport ou de relaxation (sauna, hammam).

R

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

T

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

U

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, compose d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Pour la lecture de l'article 6, sont considérées comme voies et emprises publiques :

les voies publiques,

les chemins ruraux,

les voies privées ouvertes ou non à la circulation desservant plus d'une parcelle,

les places,

ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension* desdites voies et places. Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendant d'une voie.

ANNEXE

Nuancier de la commune