COMMUNE DE PEZENAS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

P.L.U. DE LA COMMUNE DE PEZENAS PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT		
Procédure	**Prescription**	**Approbation**
Révision du Plan Local d'Urbanisme	9 novembre 2016	18 mai 2021
Modification simplifiée n°1	1er juillet 2022	7 novembre 2022

Signature et cachet de la Mairie

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 4

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USPR 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP 72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT 78

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 85

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUT 96
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 98

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 100

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 101

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 122

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 123

TITRE VI : ANNEXES 131

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pézenas.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

- **Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code de l'environnement, le code de la construction et de l'habitation, le Code Civil, le Code Forestier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, **à urbaniser**, **naturelles** et **agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles ;
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée ;
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ;
- Des espaces boisés classés ;
- Des secteurs de mixité sociale.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L 152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L 152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes…

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 5 mètres
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - Angle par rapport à la voie : 45°
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 4 mètres
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Longueur : 5,50 mètres
  - Largeur : 2 mètres
  - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs ne bénéficiant pas de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département, les places de stationnements sont indissociables des logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Modalité de calcul du nombre de place de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de place obtenu en l'application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

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

ARTICLE 7 – PASSAGE BATEAU

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule par « passage bateau » peut être imposé.

ARTICLE 8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc…) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ARTICLE 9 – PLANTATIONS EN LIMITES SEPARATIVES

Article L 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants,

ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

ARTICLE 10 – RISQUE FEU DE FORET

Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie) et doit mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillement (les équipements règlementés par le RDDECI peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt).

Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort, les installations et constructions techniques sans présence humaine, les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée, les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage, les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la règlementation sanitaire ou sécurité…).

L'ensemble de ces projets devront en outre satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservis par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune de Pézenas est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 30 Juin 2010.

Le Plan de Prévention du Risque Naturel est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRN définit notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme) ;
- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction).

La commune de Pézenas est également soumise aux aléas suivants :

- Feux de forêt ;
- Retrait gonflement des argiles ;
- Risque sismique.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LES RISQUES DE RUPTURES DE DIGUES

La commune est concernée par le risque de rupture de digues :

- Digue de Pézenas ville (arrêté préfectoral n°2010-01-559)
- Digue du faubourg des Cordeliers (arrêté préfectoral n°2010-01-560)
- Digue de Calquières (arrêté préfectoral n°2010-01-561)

LES SECTEURS AFFECTES PAR LES RISQUES DE RUPTURES DE BARRAGES

La commune est concernée par le risque de rupture de barrage du Salagou et des Olivettes tous deux sur le bassin de l'Hérault.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES.

Sur la commune de Pézenas, les infrastructures sont classées de la manière suivante :

- A 75 : catégorie 2 avec un secteur affecté par le brui t de 250 m ;
- RN 9 : catégorie 4 avec un secteur affecté par le bruit de 30 m ;
- RD 13 : catégorie 3 et 4 (traversée du centre-ville de Pézenas) avec un secteur affecté par le bruit respectivement de 100 m et 30 m ;
- RD 609 : catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit de 100 m ;
- RD 613 : catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit de 100 m.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Pézenas est concernée par un risque « Transport de Matières Dangereuses » sur l'autoroute (A 75) et la Route Départementale RD 13.

LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de Pézenas est impactée par plusieurs périmètres de protection des monuments historiques.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou a permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

LES CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones urbaines et à urbaniser.

LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

ARTICLE 11 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

AFFOUILLEMENT DU SOL

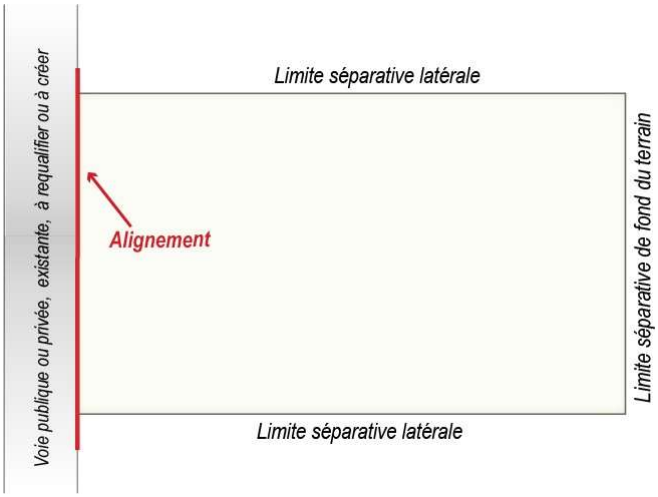
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

LOCAL ACCESSOIRE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m² par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

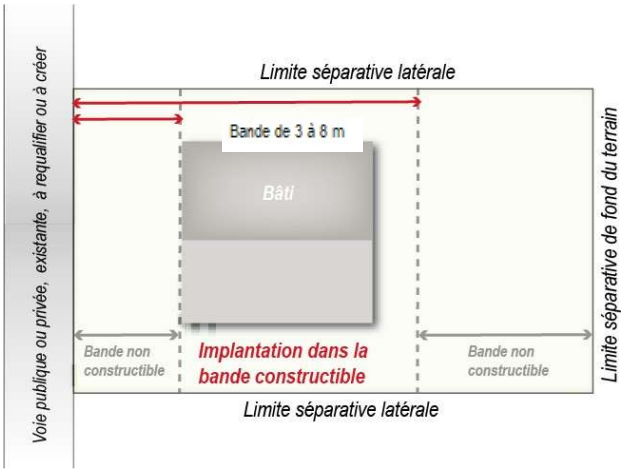
ARBRE A HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres à haute tige tout Végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte. En application de l'Article 671 du Code Civil, il est rappelé qu'il *« n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers ».*

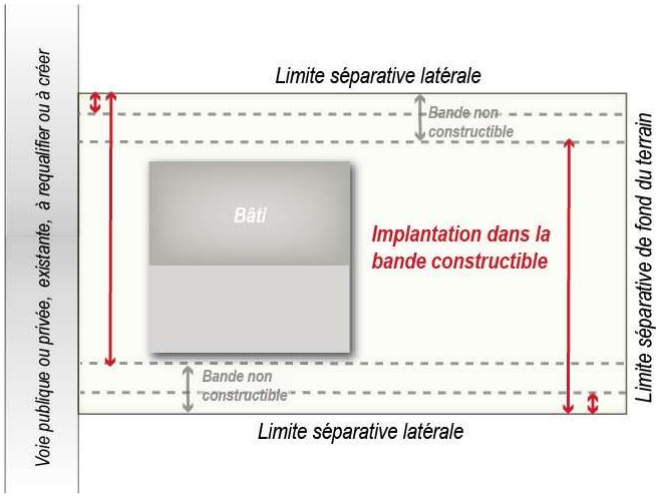
BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8*

mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport à l'alignement de la voie ou l'emprise publique



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport aux limites séparatives latérales

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle et forestière N que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à

fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Afin de procéder au calcul d'une surface loi Carrez, il faut mesurer la surface de plancher et y déduire les murs, cloisons, gaines, embrasures, marches et cages d'escalier. En outre, toute partie dont la hauteur sous plafond est de moins d'1.80 m n'est pascomprise.

CONSTRUCTION (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

CONSTRUCTION EXISTANTE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- Domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- Domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- Domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- Domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- Des voies et ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,

- Des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- De programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé. Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entrainant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

- Il peut recevoir des plantations.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

EXTENSION

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

FAÇADE

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

GABARIT

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

FAITAGE

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes…), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BATI

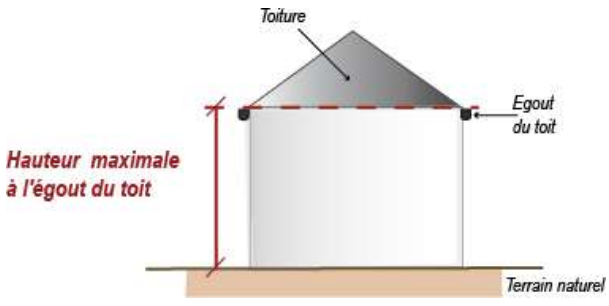
Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

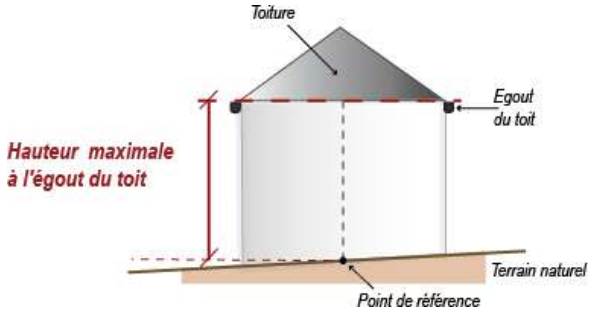
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).

2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir.

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un pont de référence situé au à distance égale de chaque façade opposée.





IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

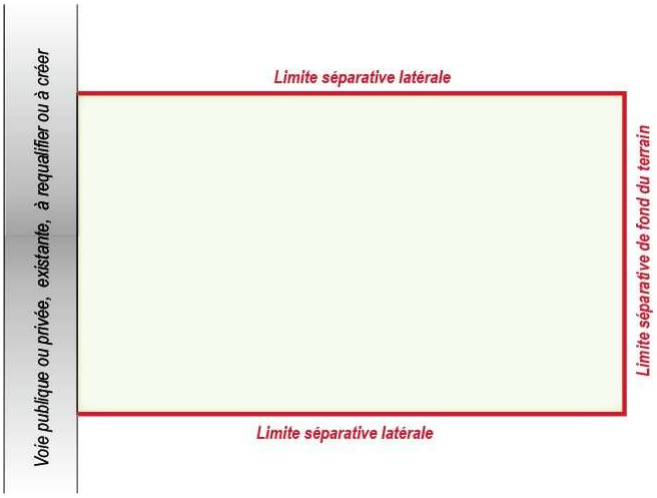
Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

PIGNON *(voir façade)*

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

LIMITE SEPARATIVE

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



OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

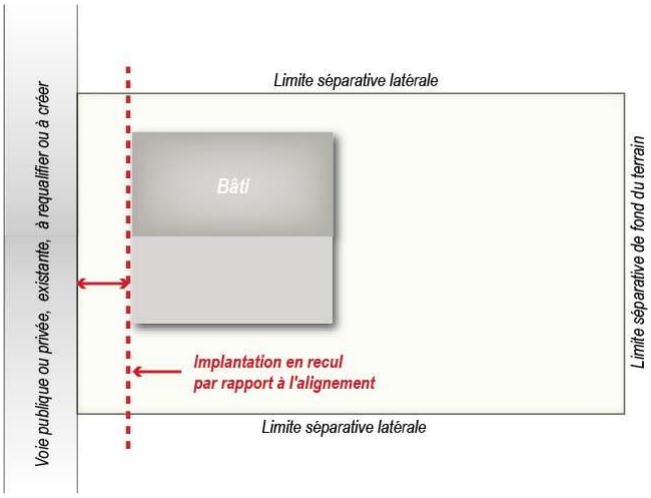
L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

RECUL PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT *(voir alignement)*

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

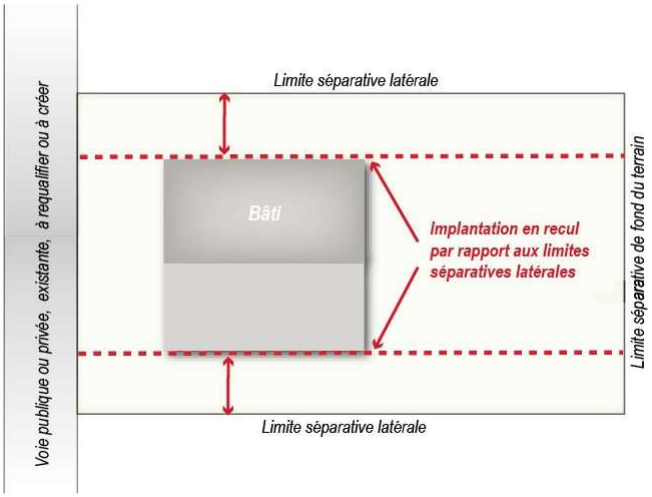


RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES *(voir limites séparatives)*

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- Prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- Passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- Verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER (CF CODE DE L'URBANISME)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURPLOMBS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saille que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public ».

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UC…) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USPR

PREAMBULE :

La zone USPR correspond au centre ancien couvert par le Site Patrimonial Remarquable issu du secteur sauvegardé créé en 1965 devenu site patrimonial remarquable le 7 juillet 2016.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE USPR-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

- **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE USPR-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE USPR-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet

Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Dans l'ensemble de la zone USPR, les opérations à vocation d'habitat générant la création de 4 logements et plus doivent comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE USPR-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

A défaut d'un plan d'ensemble intéressant la totalité d'un ilot ou d'une fraction d'ilot, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, des dispositions particulières d'implantation peuvent être définies :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Selon l'alignement matérialisé sur le document graphique ;
- Tel qu'il est constitué de fait par les façades des bâtiments existants, notamment au droit des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le terrain permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ou lorsque le retrait existant permet de conserver l'unité architecturale du bâtiment.

En l'absence de construction, l'alignement doit être matérialisé par un mur de clôture.

Les saillies en façades ou encorbellements ne dépasseront pas 0,40 mètre. En surplomb du domaine public, les encorbellements ne peuvent être édifiés à une hauteur inférieure à 3,5 mètres.

En bordure du domaine public de la S.N.C.F., l'édification des bâtiments est soumise aux règles figurant sur la fiche T 1 de la servitude d'utilité publique (cf. liste des servitudes, pièce 5.1 du PLU).

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètre. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Constructions existantes :

L'extension des constructions existantes doit être implantée à l'alignement du domaine public en ordre continu sur les deux limites séparatives.

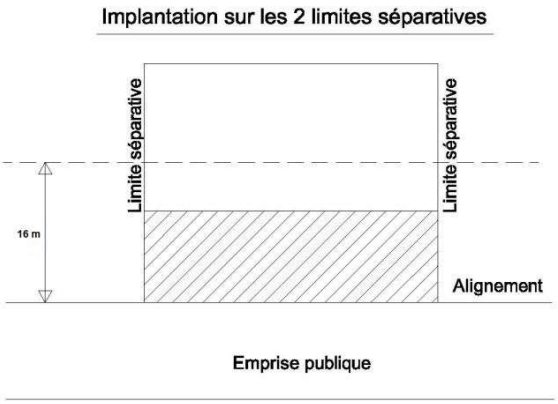
Les annexes doivent être implantées soit :

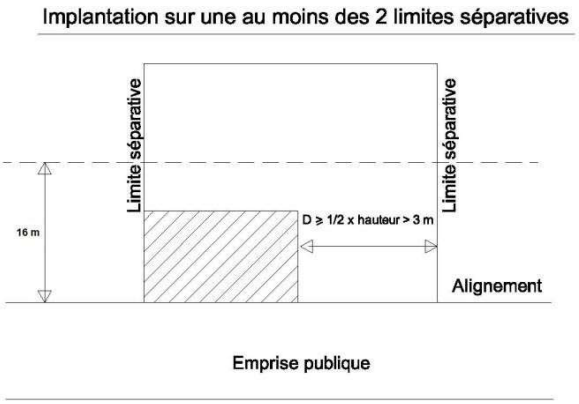
- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol existant avant la dernière approbation du PLU et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de l'extérieur du bassin.

Constructions nouvelles :

A l'intérieur d'une bande de 16 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.





Au-delà d'une profondeur de 16 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol existant avant l'approbation du PLU et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- sur une des limites séparatives, si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol existant avant la dernière approbation du PLU et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol existant avant la dernière approbation du PLU et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de l'extérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les bâtiments construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 2 mètres.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé dans le cadre de constructions nouvelles.

Dans le cadre d'un projet de démolition/reconstruction, l'emprise au sol ne peut être supérieure à celle de l'immeuble ancien démoli.

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des façades est mesurée entre le niveau du sol existant (trottoir ou rue) et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur sur rue de la façade d'un immeuble ne doit être ni supérieure à la hauteur de la façade de l'immeuble voisin le plus élevé, ni inférieure à celle de l'immeuble voisin le moins élevé sans toutefois régner avec elle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE USPR-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains (architecture, simplicité des volumes, proportions des ouvertures, unités d'aspect de matériaux, teintes, adaptation au sol),.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (serres solaires, constructions respectant les principes bioclimatiques…), un aspect extérieur des constructions différent de celui défini ci-après pourra être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments existants.

Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes, de leurs couleurs et de leurs matériaux.

Sauf pour les édifices existants conçus ainsi, est interdite l'imitation des matériaux (fausse brique el fausse pierre, faux pans de bois, faux marbres etc…) ainsi que tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées etc. à l'exception des bétons traités pour être apparents.

Constructions existantes :

Volumes

L'extension des constructions existantes doit permettre de conserver une simplicité et une économie de volumes.

Surélévations - Adjonctions et transformations d'immeubles existants

L'exécution elle-même, si une autorisation a pu être délivrée, est intégralement soumise aux articles précédents.

Toitures

Tout dispositif technique et ouvrage étranger à l'architecture d'origine en toiture est à dissimuler totalement.

Toutes les toitures seront en tuiles canal, si possible de récupération et elles devront être de teintes claires ou nuancées, d'aspect vieillies et en pose brouillée.

Les tuiles de couvrant rouges sont interdites ainsi qu'en rive. La tonalité des tuiles de couvrant et en rive sera en rapport avec celle de l'ensemble de la Ville.

Sont prohibées les tuiles en métal, ciment, plastique ainsi que les tuiles d'imitation dites romanes, stop ou similaires, même pour les solins, arêtiers, faîtages ou noues.

Les tuiles mécaniques peuvent être maintenues ou restituées sur les édifices ainsi conçus à leur origine.

Les sorties de cheminées et autres évacuations en toitures seront réalisées ou intégrées dans une souche maçonnée.

Les modifications de toiture doivent rester exceptionnelles.

Toute modification ou simple réparation de toiture sera faite avec le matériau traditionnel en prenant soin d'en respecter non seulement la forme et la nature mais le coloris des tuiles, teinte claire et non uniforme.

Chaque modification de toiture doit s'accompagner d'une proposition judicieusement étudiée de l'emplacement des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines peuvent être envisagés afin de diminuer au maximum leur nombre. Les parcours trop disgracieux sont à supprimer de même, sauf en cas de regroupement, que les cuvettes en zinc ou saillies sur les façades.

En conformité avec le règlement sanitaire départemental, les descentes d'eaux usées dans les descentes d'eaux pluviales ou dans des canalisations en façade, même sur cour sont interdites. Les dispositions de ce genre existantes sont à supprimer progressivement à l'occasion de travaux de réhabilitation.

Une surélévation de toiture peut être acceptée. Le toit sera en cohérence avec la façade du bâtiment et le profil de la rue.

En tout état de cause, la nouvelle toiture sera conforme à la typologie dominante de la rue.

La création de loggias ou séchoirs en attique par aménagement du dernier niveau peut être autorisée aussi bien sur rue que sur cour. Ils seront recouverts par la toiture, débordant d'au moins 60 cm du nu de la façade, et comporteront un garde-corps en cohérence avec le projet.

Les terrasses ne devront pas être visibles du domaine public et des immeubles environnants.

La création de verrières est autorisée si leur dimension et forme correspond à des dispositifs équivalent dans l'environnement proche.

La création de fenêtres de toit est autorisée hormis sur les toitures vues depuis les grandes perspectives urbaines ou dans les cônes de visibilité des monuments historiques.

Equipements techniques

Antennes de télévision, antenne relais, paraboles satellitaires : une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon discrète et non visible depuis l'espace public.

Les antennes relais téléphone seront totalement dissimulées.

Dispositifs de ventilation ou de climatisation : les éléments techniques devront être placés à l'intérieur de l'immeuble ou dans le comble. Leur pose en saillie de toiture ou de façade est interdite. Les évacuations d'air seront à jumeler avec les souches de cheminée en toiture.

Machineries d'ascenseur : les machineries d'ascenseur seront obligatoirement installées à l'intérieur de l'immeuble sans saillie en toiture ou intégrées dans la volumétrie

Façades

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées.

Les enduits hourdages et rejointoiements seront réalisés à la chaux naturelle.

Lors des restaurations ou compléments des édifices à conserver, la pierre employée sera de même nature et de traitement de finition que celle de l'édifice originel.

Les maçonneries nouvelles en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et briques sont recommandées et peuvent être imposées. La pierre, le bois et les briques employés seront soumis pour accord.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont proscrits.

L'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée sur les murs aveugles et sur les façades exemptes de modénature. L'isolation par l'extérieur ne pourra créer de saillie ou de discontinuité de façade le long du front de rue.

Les bardages de bois peuvent être autorisés sur les bâtiments ou parties de bâtiment conçus en bois à condition qu'ils soient formés de larges planches.

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente

La pierre de blocage sera rejointoyée ou enduite selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice.

Tout objet destiné à la vente ne doit pas apparaitre en façade et/ou sur les faces intérieures et extérieures des portes et volets. Tout percement est proscrit.

Réseaux

Les parcours des réseaux électriques, téléphoniques, câbles etc. seront positionnés de sorte à être le moins apparent.

En aucun cas ils ne seront installés en milieu de façade. Ils seront dissimulés par des éléments maçonnés de type corniche ou linteau.

Couleurs

La restauration des façades doit tendre à retrouver les couleurs d'origine de la façade.

Ouvertures

Baies Anciennes :

Les baies anciennes seront maintenues, restaurées et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ; celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 5 cm en retrait).

En cas de façades composites, la restauration doit privilégier un état historique ou architectural cohérent.

Tout entresolement ou faux-plafond sera arrêté à au moins 1,20m en retrait du nu intérieur du mur. Les faux plafonds ne seront pas traités, au niveau des baies en caisson.

Baies nouvelles :

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où seront cohérentes avec la datation ou la composition architecturale de l'édifice et qu'elles auront des proportions et formes correspondant aux baies anciennes.

Les baies créées au rez-de-chaussée (portes, portails, fenêtres, baies commerciales) suivront l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes.

Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments à conserver et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, les nouvelles baies seront axées à celles formant la composition de la façade.

Balcons et galeries :

Les galeries existantes ou créées seront ouvertes, leur fermeture par vitrage peut être exceptionnellement autorisée.

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou restitués excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

La suppression de balcons récents peut être imposée.

Les exemples de serrurerie de qualité du XVIIIème et du XIXème siècle existent en abondance à PEZENAS. Ils doivent être conservés. Toute création nouvelle doit s'inspirer des modèles anciens.

Menuiseries – Serrurerie

Les menuiseries, portes et volets doivent être peints. Des échantillons de couleurs peuvent être consultés dans les Services Techniques municipaux.

Fenêtres et contrevents

La pose des menuiseries « en rénovation », sans dépose des dormants n'est pas autorisée. Les menuiseries seront posées dans la feuillure de la baie. L'épaisseur du dormant visible de l'extérieur n'excédera pas 1 cm. Les fenêtres anciennes seront maintenues et restaurées en conservant le maximum de bois ancien. En cas de nécessité de remplacement, elles doivent être refaites à l'identique, en réutilisant les ferrures et serrureries d'origine.

Ils doivent reproduire scrupuleusement les modèles anciens très nombreux encore à PEZENAS et correspondant à la typologie de la façade. Ils seront en bois peint et comporteront des ferrures également du style correspondant. A l'exception des édifices qui en comportaient à l'origine, les persiennes, contrevents et les volets roulants autres qu'en bois sont rigoureusement interdits.

Portes

Les portes anciennes seront maintenues et restaurées en conservant le maximum de bois ancien. En cas de nécessité de remplacement, elles doivent être refaites à l'identique, en réutilisant les ferrures et serrureries d'origine.

Les portes nouvelles seront réalisées en dois massif, selon des modèles anciens.

Les portes intégralement vitrées sont interdites.

Selon l'architecture de l'édifice la partie haute pourra recevoir une vitre et une grille en fonte ou métal forgé.

Façade commerciale

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Le traitement de la façade commerciale suivra l'architecture et l'ordonnancement de l'édifice auquel elle appartient. Lorsqu'un commerce s'étend sur deux ou plusieurs immeubles, ses façades commerciales seront différenciées pour respecter le rythme des façades.

La composition des façades commerciales doit s'harmoniser avec le caractère de la rue et de l'immeuble où elles se situent, respecter l'échelle ainsi que la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'à rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ou affichage ne sera posé sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons.

Les façades rapportées ou en applique sont possibles. Elles seront en bois et reprendront les formes et dessins des façades rapportées de la fin du XIXème et début XXème siècles.

Sauf en cas de façade rapportée, les menuiseries seront positionnées dans la feuillure de la baie. En cas d'absence de feuillure elles auront un retrait correspondant au retrait des fenêtres des étages. L'occultation extérieure des menuiseries sera en bois ou réalisée avec un rideau à maille dont le coffre sera dissimulé à l'intérieur du commerce.

Même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit d'utiliser les baies d'étage et les garde-corps en tant que vitrines d'exposition commerciale.

Respect des dispositions anciennes :

- Avant l'établissement du projet, il y a lieu de s'assurer que les dispositions anciennes intéressantes n'existent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement.
- Les vestiges découverts (poutres, sculptures, moulures, etc ...) doivent être signalés et respectés dans la nouvelle devanture même si le permis de construire a déjà été délivré.

Les percements non conformes à l'architecture de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée.

Sauf contrainte technique, les fermetures du rez-de-chaussée sur le domaine public ouvriront sans saillie sur le dit domaine.

Sont interdits :

- Tous les éléments cachant les motifs et la trame architecturale,
- Les portes des immeubles intégrées dans les nouvelles devantures, sauf en cas de disposition ancienne ou en cas de façade rapportée,
- Les panneaux pleins ayant pour conséquence d'augmenter artificiellement la hauteur ou la largeur de la façade commerciale ainsi que les vitrines situées devant les éléments porteurs,
- L'altération ou la déformation des éléments composant la structure de l'immeuble.

L'occupation des porches et halls d'entrée des immeubles par des activités commerciales ou autres activités contraires à leur destination d'origine est interdite.

Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, glaces, métal poli ou dépoli ainsi que les peintures d'imitation bois ou pierre sont interdits.

La peinture sur les vitres des fenêtres des étages ou l'affichage sur ces dernières sont interdits.

Les saillies, auvents et marquises ainsi que les présentoirs et autres accessoires de commerce seront conformes au règlement de voirie. Les stores seront positionnés dans la baie commerciale.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues, restaurées et si nécessaire, restituées.

Sauf si elles sont réalisées en pierre appareillée, les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie enduite ou à pierre vue et d'une hauteur maximale de 3 mètres. Elles le seront toute hauteur ou en mur-bahut surmonté d'une grille métallique La hauteur de ces clôtures sera conforme à l'environnement.

Recommandations pour les aménagements intérieurs :

En application des servitudes du site patrimonial remarquable et du plan de sauvegarde et de mise en valeur mis à l'étude les dispositions ci-dessous pourront être demandées.

Le maintien des dispositions anciennes des locaux peut être imposé. Dans ce cas, les pièces, qui par leur forme ou décor sont exceptionnelles, ne seront pas subdivisées ou altérées.

Les escaliers, puits, cheminées, sculptures et lambris, parquets, vantaux, plafonds, menuiseries, boiseries, serrureries, peintures, gypseries et autres éléments de grande qualité architecturale, reconnue par l'architecte des bâtiments de France, seront maintenus et restaurés.

Le doublage des murs, le cloisonnement ou les faux-plafonds peuvent être interdits s'ils masquent, détruisent ou détériorent des maçonneries, décors, plafonds, menuiseries et autres de grande qualité architecturale ou s'ils entraînent des modifications visibles de l'extérieur.

Les maçonneries des caves et leurs soupiraux devront être conservées. Les revêtements étanches sur les voûtes seront proscrits. Dans le cas de la présence de cuves anciennes (antérieures au XXème siècle), d'évier, de four à pains…, ils seront systématiquement conservés ou déposés pour être réutilisés.

L'aménagement de cage d'ascenseur dans le volume d'un escalier reconnu d'intérêt patrimonial est interdit. Il reste toutefois possible d'étudier l'installation d'un ascenseur dans d'autres parties de l'immeuble. Les implantations d'ascenseur seront privilégiées sur cour.

Les réseaux seront installés dans le plus grand soin et dans le respect des décors et structure existants.

Les boites aux lettres seront intégrées avec les décors des halls d'entrée. Les boitiers des digicodes et portiers électriques ne seront posés en saillie.

Sols extérieurs :

Les sols extérieurs (places, parcelles, rues ou passages) seront traités de manière traditionnelle.

L'emploi de galets avec une mise en œuvre vernaculaire est préconisé. L'utilisation de matériaux modernes tels que pavés autobloquants, enrobés bitumeux ou dalles de béton est proscrite.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent, par leurs formes, volumes, gabarit-enveloppe, matériaux, rythme des façades exprimer une continuité avec l'évolution de la ville ancienne.

Volumes

Les constructions destinées à l'habitation doivent avoir une volumétrie simple.

Dans le cas d'un projet portant à l'origine sur plusieurs parcelles, la toiture devra faire apparaître les différences parcellaires préexistantes.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite, en ardoise, en cuivre, en zinc, en bacs d'acier laqués en fonction de l'architecture de l'édifice et de l'environnement.

Les toitures traitées intégralement en terrasse sont interdites. Les terrasses sont autorisées dans le prolongement d'un niveau de l'habitation.

Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Equipements techniques :

Antennes de télévision, paraboles satellitaires :

Une seule antenne de télévision collective ou parabole est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon discrète et non visible depuis l'espace public.

Antenne relais,

Les antennes relais téléphone seront totalement dissimulées.

Dispositifs de ventilation ou de climatisation :

Leur pose en saillie de toiture ou de façade est interdite. Les éléments techniques devront être placés à l'intérieur de l'immeuble ou dans le comble. Les évacuations d'air seront à jumeler avec les souches de cheminée en toiture.

Machineries d'ascenseur :

Les machineries d'ascenseur seront obligatoirement installées à l'intérieur de l'immeuble sans saillie en toiture ou intégrées dans la volumétrie.

Façades :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu. Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont proscrits.

Les façades sur rue et sur cour doivent être composées avec le plus grand soin dans le respect des alignements, des hauteurs et profondeurs des immeubles riverains ou des îlots miroirs.

Les caractéristiques du climat méditerranéen sont prises en compte dans la définition du projet pour en renforcer la cohérence architecturale.

Le jeu des pleins et des vides doit par son équilibre et la justesse des proportions contribuer à une bonne insertion de la façade à son environnement.

La composition des façades doit présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature lui conférant une échelle en relation avec l'environnement bâti.

La composition des façades doit être inspirée par les rythmes, la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels et pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnent.

Une façade de grande longueur comprendra des séquences en évocation du parcellaire ancien

Couleurs

La couleur des façades fera référence au nuancier joint en annexe et s'accordera avec l'environnement proche

Ouvertures

La forme des baies sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments limitrophes ou voisins.

Dans le cadre d'une architecture « d'imitation », les appuis et encadrements des baies en pierre seront saillants. Il est recommandé d'adopter des ordonnancements réguliers axant les baies et les trumeaux. Les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les baies et galeries d'attique et les loggias.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtre, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes.

Clôtures

Sauf si elles sont réalisées en pierre appareillée, les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie enduite ou à pierre vue et d'une hauteur maximale de 3 mètres. Elles le seront toute hauteur ou en mur-bahut surmonté d'une grille métallique La hauteur de ces clôtures sera conforme à l'environnement.

2/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

3/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Constructions existantes :

A la condition de respecter les prescriptions architecturales et patrimoniales du présent document, des performances environnementales seront étudiées en particulier pour rechercher un confort d'hiver et d'été (voir étude jointe au rapport de présentation). Le confort acoustique sera traité (verres épais, doubles fenêtres etc.). Pour les matériaux utilisés, un soin particulier sera apporté à la réduction d'énergie grise (isolants).

Constructions neuves :

Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier les solutions dites « passives » (liées au bâti), plutôt que des modes constructifs mettant l'accent sur les performances des équipements (ventilation, chauffage, éclairage). Dans une certaine mesure, l'exemple pourra être pris sur le bâti existant concernant l'architecture bioclimatique, notamment concernant le confort d'été.

Les matériaux et procédés de construction mis en œuvre devront être compatibles avec le bâti environnant. Des modes constructifs traditionnels (utilisation de la pierre, du bois, etc.) ou assimilés (isolation chaux-chanvre) pourront être mis en œuvre et adaptés aux normes contemporaines de construction.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE USPR-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE USPR-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Pour les constructions nouvelles et la transformation de locaux à autre usage d'habitation en logements, une place de stationnement par logement.
- Pour la création de logement par division de logement existant, une place pour chaque logement issu de la division et d'une surface inférieure à 65 m².
- Pour les constructions et aménagements à usage de bureau, une place de stationnement pour 50 m² de surface destinée à l'usage de bureau.
- Pour les constructions et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre.

STATIONNEMENT DES VELOS

Dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat intermédiaire et collectif, une aire de stationnement sécurisée pour les deux roues est obligatoire à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement. Dans les opérations d'habitat collectif, cette aire de stationnement doit être intégrée au volume du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE USPR-8 ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ACCES

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

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

Les accès doivent être limités en nombre et en dimension.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée

ACCES EN BORDURES DES VOIES BORDEES D'ARBRES (RN ET RD)

Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération d'aménagement ou de construction peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours en fonction du programme de l'opération.

Dans le cas des constructions isolées, l'implantation de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

USPR-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions ou encastrés (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public. L'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure et des divers organes techniques sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. Les coffrets seront encastrés et masqués par un portillon bois ou métal peint ou enduit.

A l'exception de la collecte des eaux pluviales, toutes les colonnes nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment ne seront visibles de l'extérieur ou de l'intérieur de celui-ci (cages d'escalier, puits de jour, etc.)

EAU POTABLE

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

EAU INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Lorsque le réseau séparatif est existant, les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Les réseaux privés d'évacuation existant extérieurement en façade doivent être intégrés à l'intérieur de l'immeuble à l'occasion de travaux confortatifs.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les eaux pluviales sont collectées depuis la toiture par des chéneaux ou dalles et descentes en cuivre ou zinc, et d'un dauphin en fonte. Tous les autres matériaux sont interdits. Leur parcours respectera la modénature de l'édifice.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

Dans les secteurs impactés, les aménagements doivent respecter les prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels joints en annexe du PLU.

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

Toutes les lignes aériennes, ou placées contre les façades, déjà existantes seront-mises en souterrain dès les premiers travaux réalisés dans le secteur.

Les consoles ou potence supports d'alimentation électrique ou de distribution téléphonique sont interdites sur l'ensemble du secteur.

L'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure et des divers organes techniques sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. Ils feront l'objet d'autorisation d'urbanisme à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ORDURES MENAGERES

Pour les constructions neuves et les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone UA correspond principalement aux faubourgs anciens et contemporains denses et multifonctionnels de Pézenas, rassemblant habitat, services et commerces au contact direct du secteur sauvegardé. La zone UA est également présente sur le hameau de Conas.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU, Rua et RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X

	Centre de congrès et d'exposition			X

- **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UA-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet

Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Dans l'ensemble de la zone UA, les opérations à vocation d'habitat générant la création de 4 logements et plus doivent comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le terrain permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans diminuer le recul existant par rapport aux voies.

Dans la zone UA du hameau de Conas, de part et d'autre de la RD13, les constructions destinées à l'habitation doivent être édifiées à 35 mètres minimum de l'axe. Les autres constructions doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe.

En bordure du domaine public de la S.N.C.F., l'édification des bâtiments est soumise aux règles figurant sur la fiche T 1 de la servitude d'utilité publique (cf. liste des servitudes, pièce 5.1 du PLU).

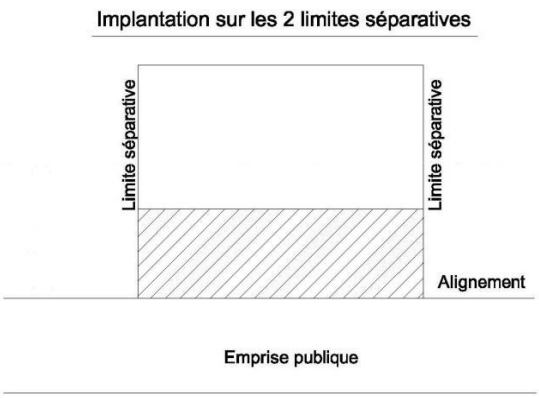
Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

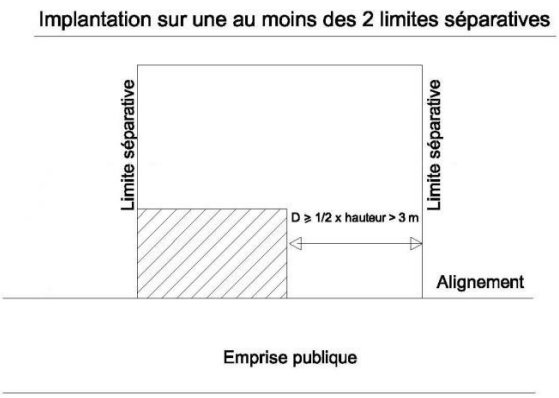
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.





Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du hameau de Conas, les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou 13 m à l'acrotère soit R+3.

Dans la zone UA, au sein du hameau de Conas, les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère soit R+2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur (architecture, volumes, proportions des ouvertures, matériaux, teintes, adaptation au sol), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Un aspect extérieur des constructions différent de celui défini ci-après pourra être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains dans le cas des :

- Constructions et installations destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Constructions destinées à l'habitat d'expression contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables,
- Annexes à des constructions destinées à l'habitat.

Constructions anciennes :

Volumes

L'extension des constructions existantes doit permettre de conserver une simplicité et une économie de volumes.

Toitures

Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées. Les couvertures existantes réalisées avec un matériau présentant un aspect différent devront être restaurées conformément aux règles de l'art. Dans le cadre d'une extension, celle-ci se fera par prolongement strict du pan de toiture existant.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les terrasses sont autorisées dans le prolongement du dernier niveau d'une construction destinée à l'habitation.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Réseaux

Les parcours des réseaux électriques, téléphoniques, câbles etc. seront positionnés de sorte à être le moins apparent.

En aucun cas ils ne seront installés en milieu de façade. Ils seront dissimulés par des éléments maçonnés de type corniche ou linteau.

Ouvertures

Il convient de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes originels de composition des façades des constructions.

Les volets en bois existants des fenêtres devront être restaurés ou remplacés en conservant le même aspect et en respectant les typologies locales.

Types de volets recommandés

Composition des façades

Les matériaux neufs employés pour la réparation des façades, en particulier les pierres, doivent être semblables aux matériaux anciens et présenter les mêmes caractéristiques d'aspect que ceux-ci tant par leur nature que par leur traitement.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il convient de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs seront disposés de façon à être invisible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

Les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être enterrés ou intégrés à la construction.

Les bardages et isolations par l'extérieur de nature à cacher ou effacer la modénature d'une façade (saillies, sculpture, bandeaux, encadrements de baies, corniche, génoise...) ne sont pas autorisés.

Couleurs

Le projet doit tendre à retrouver les couleurs d'origine de la façade, de l'encadrement, des ouvertures et des menuiseries.

Les couleurs des façades, menuiseries et encadrement d'ouvertures doivent être en conformité avec les couleurs du nuancier joint en annexe du présent document.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes ou pré-teintées.

Menuiseries

Les menuiseries doivent restaurées ou remplacées en reproduisant les modèles anciens, profils, divisions, en réutilisant les ferrures d'origine.

Clôtures

En bordure de voies, la hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2,00m.

Celles-ci seront obligatoirement constituées par :

- Un mur maçonné ;
- Un mur bahut surmonté d'une grille.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par un mur bahut de 0,60m de hauteur totale surmonté d'un grillage de 1,20m de hauteur ou de lisses bois. Elles seront obligatoirement doublées par un écran végétal à l'intérieur des parcelles.

<u>Constructions nouvelles :</u>

Volumes

Les constructions destinées à l'habitation doivent avoir une volumétrie simple issue d'un carré ou d'un rectangle.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées, de préférence, en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 % et 33 %.

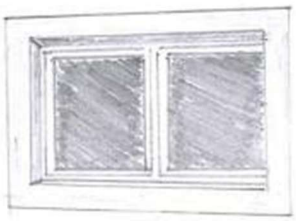
La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions destinées à l'habitation doivent être superposées, sauf impossibilité technique manifeste. Elles doivent être plus hautes que larges, excepté en attique ou dans le cas des constructions non destinées à l'habitation.



A gauche : fenêtre plus haute que large, à privilégier

A droite : fenêtre plus large que haute, à éviter pour les habitations exceptées en attique.

L'encadrement des ouvertures doit être souligné, matériau spécifique, soit par l'application d'une de la façade et des menuiseries.

Les caissons de volets roulants doivent être intégrés aux ouvertures et s'harmoniser avec l'aspect et la couleur des encadrements.

Composition des façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les façades doivent s'harmoniser avec les façades anciennes et ne laisser apparaître que des parements en pierre avec joints dans le ton de la pierre. Les matériaux autres que la pierre de taille doivent être enduits, de préférence au mortier de chaux et adapté aux caractéristiques architecturales de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré…) est interdit.

Les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être enterrés ou intégrés à la construction.

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries et encadrement d'ouvertures doivent être en conformité avec les couleurs du nuancier joint en annexe du présent document.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes ou pré-teintées.

Clôtures

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces (dans un délai maximum de 1 an après la réalisation de la clôture), surmonté ou non d'un barreaudage ;
- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces (dans un délai maximum de 1 an après la réalisation de la clôture), surmonté ou non d'un barreaudage ;
- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales* et enherbé).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront faire l'objet d'un traitement paysager sur leur pourtour favoriser leur intégration urbaine (création de masques végétaux d'arbres et d'arbustes d'essences locales*)

**Liste d'arbres et d'arbuste d'essence locale annexée au règlement*

Les bassins de rétention ne seront pas considérés comme des espaces communs mais comme des espaces techniques. Ils doivent toutefois faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les unités foncières de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

- Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation, au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement ;
- Pour les constructions et aménagements à usage de bureau, une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de la surface destinée à l'usage de bureau ;
- Pour les constructions créant des surfaces, à partir de 100 m² à usage de commerce ou d'artisanat, une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente (pour les commerces) ou de surface d'activité créée (pour les constructions à destination d'artisanat) ;
- Pour les constructions et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre.

En outre, pour toutes les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

STATIONNEMENT DES VELOS

Dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat intermédiaire et collectif, une aire de stationnement sécurisée pour les deux roues est obligatoire à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement. Dans les opérations d'habitat collectif, cette aire de stationnement doit être intégrée au volume du bâtiment.

Dans les opérations à usage d'activités tertiaire constituant principalement un lieu de travail, une aire de stationnement sécurisée pour les deux roues est obligatoire à raison d'au minimum une place pour 3 postes salariés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UA-8 ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ACCES

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

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

Les accès doivent être limités en nombre et en dimension.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée

ACCES EN BORDURES DES VOIES BORDEES D'ARBRES (RN ET RD)

Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération d'aménagement ou de construction peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours en fonction du programme de l'opération.

Dans le cas des constructions isolées, l'implantation de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

UA-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

EAU INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Dans les secteurs impactés, les aménagements doivent respecter les prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels joints en annexe du PLU.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique source LED) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ORDURES MENAGERES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone UB correspond principalement aux extensions urbaines du XXème siècle, à dominante résidentielle. La zone intègre des équipements publics, des commerces, des secteurs de projets et de renouvellement urbain.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X

	Centre de congrès et d'exposition			X

- **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables dans les secteurs soumis à OAP :**

Dans les secteurs indiqués au document graphique, toutes les constructions et installations autorisées dans ces secteurs sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE UB-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Dans l'ensemble de la zone UB, les opérations à vocation d'habitat générant la création de 4 logements et plus doivent comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

En bordure du domaine public de la S.N.C.F., l'édification des bâtiments est soumise aux règles figurant sur la fiche T 1 de la servitude d'utilité publique (cf. liste des servitudes, pièce 5.1 du PLU).

Le long du boulevard Martin Luther King et Nelson Mandela, du boulevard Rhin-Danube et de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions doivent être édifiées au minimum à 20 mètres de l'axe des voies.

Le long de l'avenue de Verdun, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimal de :

- 6 mètres par rapport à l'alignement à l'ouest de l'avenue ;
- 8 mètres par rapport à l'alignement à l'est de l'avenue.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le terrain permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans diminuer le recul existant par rapport aux voies.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètre. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

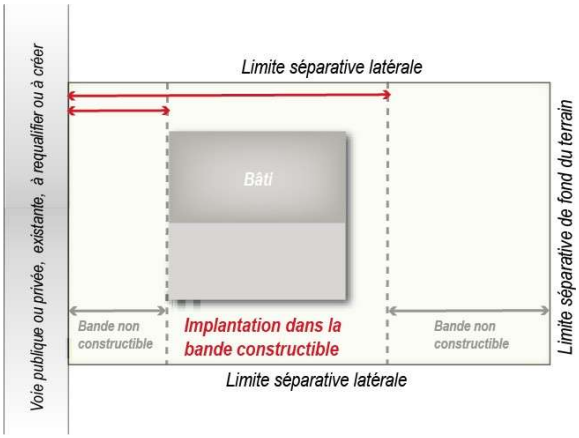
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

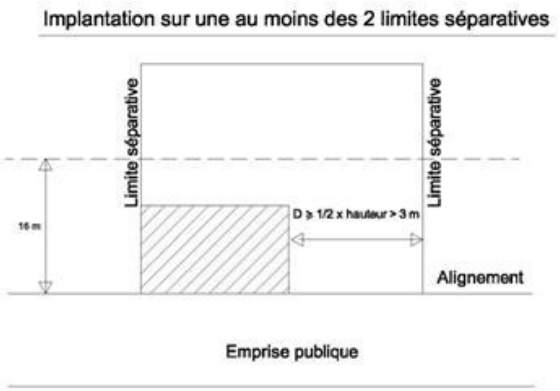
2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.





Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans la zone UB, les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur (architecture, volumes, proportions des ouvertures, matériaux, teintes, adaptation au sol), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Un aspect extérieur des constructions différent de celui défini ci-après pourra être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains dans le cas des :

- constructions et installations destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- constructions destinées à l'habitat d'expression contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables,
- annexes à des constructions destinées à l'habitat.

Constructions existantes :

Volumes

L'extension des constructions existantes doit permettre de conserver une simplicité et une économie de volumes.

Toitures

Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées. Les couvertures existantes réalisées avec un matériau présentant un aspect différent devront être restaurées conformément aux règles de l'art. Dans le cadre d'une extension, celle-ci se fera par prolongement strict du pan de toiture existant.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les terrasses sont autorisées dans le prolongement du dernier niveau d'une construction destinée à l'habitation.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Ouvertures

Il convient de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes originels de composition des façades des constructions.

Les volets en bois existants des fenêtres devront être restaurés ou remplacés en conservant le même aspect et en respectant les typologies locales.

Types de volets recommandés

Composition des façades

Les matériaux neufs employés pour la réparation des façades, en particulier les pierres, doivent être semblables aux matériaux anciens et présenter les mêmes caractéristiques d'aspect que ceux-ci tant par leur nature que par leur traitement.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il convient de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs seront disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

Les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être enterrés ou intégrés à la construction.

Couleurs

Le projet doit tendre à retrouver les couleurs d'origine de la façade, de l'encadrement, des ouvertures et des menuiseries.

Les couleurs des façades, menuiseries et encadrement d'ouvertures doivent être en conformité avec les couleurs du nuancier joint en annexe du présent document.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes ou pré-teintées.

Clôtures

Les clôtures anciennes type mur en pierre seront maintenues et restaurées.

Constructions nouvelles :

Volumes

Les constructions destinées à l'habitation doivent avoir une volumétrie simple.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 % et 33 %.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Ouvertures

Les caissons de volets roulants doivent être intégrés aux ouvertures et s'harmoniser avec l'aspect et la couleur des encadrements.

Composition des façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré…) est interdit.

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs ainsi que leurs dispositifs de dissimulations devront être équipé d'un dispositif de dissimulation et être invisible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

Les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être enterrés ou intégrés à la construction.

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries et encadrement d'ouvertures doivent être en conformité avec les couleurs des constructions voisines.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes ou pré-teintées.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

Clôtures

Dans le cas de constructions nouvelles dont les lots sont délimités par des clôtures anciennes de qualité remarquable, celles-ci seront maintenues et restaurées.

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces (dans un délai maximum de 1 an après la réalisation de la clôture), surmonté ou non d'un barreaudage ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces (dans un délai maximum de 1 an après la réalisation de la clôture), surmonté ou non d'un barreaudage ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation identifiés au document graphique, les aménagements dédiés aux espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs doivent s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation.

DANS LES OPERATIONS A VOCATION D'HABITAT INDIVIDUEL :

Pour les lots de moins de 300 m² : 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales* et enherbé).

Pour les lots de plus de 300 m² : 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales* et enherbé).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront faire l'objet d'un traitement paysager sur leur pourtour favoriser leur intégration urbaine (création de masques végétaux d'arbres et d'arbustes d'essences locales*)

**Liste d'arbres et d'arbuste d'essence locale annexée au règlement*

Les bassins de rétention ne seront pas considérés comme des espaces communs mais comme des espaces techniques. Ils doivent toutefois faire l'objet d'un traitement paysager.

DANS LES OPERATIONS A VOCATION D'HABITAT INTERMEDIAIRE ET COLLECTIF:

20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales* et enherbé).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront faire l'objet d'un traitement paysager sur leur pourtour favoriser leur intégration urbaine (création de masques végétaux d'arbres et d'arbustes d'essences locales*)

**Liste d'arbres et d'arbuste d'essence locale annexée au règlement*

Les bassins de rétention ne seront pas considérés comme des espaces communs mais comme des espaces techniques. Ils doivent toutefois faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les unités foncières de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

- Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation de plus de 100 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions et aménagements à usage de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'artisanat ou commerces de détail : 1 place par tranche de 30 m².
- Pour les constructions et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre.

En outre, pour toutes les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat, la création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.

Logements locatifs sociaux

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

STATIONNEMENT DES VELOS

Dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat intermédiaire et collectif, une aire de stationnement sécurisée pour les deux roues est obligatoire à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement. Dans les opérations d'habitat collectif, cette aire de stationnement doit être intégrée au volume du bâtiment.

Dans les opérations à usage d'activités tertiaire constituant principalement un lieu de travail, une aire de stationnement sécurisée pour les deux roues est obligatoire à raison d'au minimum une place pour 3 postes salariés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UB-8 ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

ACCES EN BORDURES DES VOIES BORDEES D'ARBRES (RN ET RD)

Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération d'aménagement ou de construction peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours en fonction du programme de l'opération.

Dans le cas des constructions isolées, l'implantation de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une route départementale.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

UB-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

EAU INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Dans les secteurs impactés, les aménagements doivent respecter les prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels joints en annexe du PLU.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

Le PLU autorise dans les zones concernées la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ORDURES MENAGERES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE :

La zone UE correspond principalement aux sites d'activités économiques présents à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de Pézenas. Ces sites accueillent principalement des activités tertiaires, industrielles, commerciales et artisanales.

La zone comprend un sous-secteur Uepi afin de prendre en considération les équipements publics soumis au risque inondation.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU et RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

ARTICLE UE-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet

Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

En dehors du secteur concerné par la dérogation à l'article L111-4, de part et d'autre de l'autoroute A75, les constructions doivent être édifiées à 100 mètres minimum de l'axe.

En agglomération le long de l'Avenue Harold Kline (RD13) et du Général de Gaulle (RD13), les constructions doivent être édifiées au minimum à 20 mètres de l'axe.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers

En bordure du domaine public de la S.N.C.F., l'édification des bâtiments est soumise aux règles figurant sur la fiche T 1 de la servitude d'utilité publique (cf. liste des servitudes, pièce 5.1 du PLU)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite avec un mur coupe-feu.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou 13 m à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 10 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc.…) pourront être autorisées.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas et aux serres.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement. En cas d'édification d'un soubassement, sa hauteur ne devra pas dépasser 0,40 mètre.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturelenvironnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale* et par des plantes de type méditerranéennes).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront faire l'objet d'un traitement paysager sur leur pourtour favoriser leur intégration urbaine (création de masques végétaux d'arbres et d'arbustes d'essences locales*)

**Liste d'arbres et d'arbuste d'essence locale annexée au règlement*

Les bassins de rétention ne seront pas considérés comme des espaces communs mais comme des espaces techniques. Ils doivent toutefois faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe.

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Pour les constructions à vocation commerciale, artisanale et industrielle :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² d'emprise.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UE-8 ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

VOIRIE

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 en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

UE-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

EAU INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

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

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

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

Le PLU autorise dans les zones concernées la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ORDURES MENAGERES

Un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il ne doit pas être visible depuis l'espace public (y compris pour les bennes), doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

PREAMBULE :

La zone Uep correspond principalement aux équipements publics présents sur la commune.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU et RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UEP-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- **Conditions applicables à la sous-destination « habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher ou d'emprise avec un maximum de 80 m².

ARTICLE UEP-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UEP-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet

Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UEP-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hors agglomération, de part et d'autre de la RD913 (Route de Béziers) et de la RD13, les constructions doivent être édifiées à 75 mètres minimum de l'axe.

En agglomération le long de l'Avenue Harold Kline (RD13) et du Général de Gaulle (RD13), les constructions doivent être édifiées au minimum à 20 mètres de l'axe.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers

En bordure du domaine public de la S.N.C.F., l'édification des bâtiments est soumise aux règles figurant sur la fiche T 1 de la servitude d'utilité publique (cf. liste des servitudes, pièce 5.1 du PLU)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non règlementé.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

6/ HAUTEUR :

Non règlementé.

ARTICLE UEP-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturelenvironnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE UEP-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UEP-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UEP-8 ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

VOIRIE

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 en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

UEP-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

EAU INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

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

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

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ORDURES MENAGERES

Un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il ne doit pas être visible depuis l'espace public (y compris pour les bennes), doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

PREAMBULE :

La zone UT accueille principalement des équipements de loisirs, de sports et de camping…

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU et RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UT-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- **Conditions applicables à la sous-destination « habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher ou d'emprise avec un maximum de 80 m².

ARTICLE UT-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- **Conditions particulières concernant les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et caravanning :**

Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravaning sont autorisés si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans son environnement

ARTICLE UT-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet

Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Les piscines et les annexes des constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètre. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- Sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Les constructions ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit ou 4,5 m à l'acrotère soit rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UT-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

De manière générale, par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage agricole.

Les aménagements et projets d'accueil touristiques doivent s'intégrer aux paysages et à leur environnement. Pour cela, il convient en particulier de :

- Limiter l'éventuel impact visuel des hébergements et des constructions et installations « associées » (sanitaires, accueil, services…),
- Prévoir une adaptation satisfaisante des projets à la topographie des lieux,
- Optimiser l'homogénéité des installations et des hébergements.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement. En cas d'édification d'un soubassement, sa hauteur ne devra pas dépasser 0,40 mètre.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturelenvironnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE UT-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

40 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales* et enherbé).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront faire l'objet d'un traitement paysager sur leur pourtour favoriser leur intégration urbaine (création de masques végétaux d'arbres et d'arbustes d'essences locales*)

**Liste d'arbres et d'arbuste d'essence locale annexée au règlement*

Les bassins de rétention ne seront pas considérés comme des espaces communs mais comme des espaces techniques. Ils doivent toutefois faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UT-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UT-8 ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée

VOIRIE

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 en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

UT-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

EAU INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

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

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ECLAIRAGE PUBLIC

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ORDURES MENAGERES

Un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE :

La zone 1AU correspond au secteur de développement nouveau à vocation principale d'habitat, de commerces et d'activités dénommé Saint-Christol. Elle comprend une sous-zone :

- 1AUc : destiné à l'implantation du groupe scolaire Sainte-Marthe et/ou de tout centre de formation et ses activités annexes.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU et RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- **Conditions applicables aux sous-destinations autorisées :**

Toutes les constructions et installations admises dans cette zone sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

L'extension des constructions existantes au sein de la zone 1AU dans la mesure où elle ne compromet pas l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone

- **Conditions applicables au secteur 1AUc :**

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics. L'opération d'ensemble doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher ou d'emprise avec un maximum de 90 m².

ARTICLE 1AU-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE 1AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Les opérations d'ensemble devront comporter un pourcentage de logements locatifs dont des logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financements possibles. Un minimum de 25% de logements sociaux devra être réalisé sur cette zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Dans la zone AU :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le secteur 1AUc :

L'implantation des constructions et installations est libre.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans la zone AU :

Les constructions ne doivent pas dépasser 9,5 mètres à l'égout du toit soit R+2 et 12,5 m mètres à l'égout du toit soit R+3 en attique au cœur de la centralité. Une étude précise de l'épannelage général justifiera le recours de la hauteur en R+3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les constructions intégralement ou partiellement situées en zone PPRI, il pourra être ajouté à la hauteur maximale des constructions, la hauteur de plancher exigées entre la côte de planché contrainte par le PPRI et le TN. Cette tolérance s'applique à l'intégralité d'un bâtiment.

Dans le secteur 1AUc :

Les constructions neuves ne doivent pas dépasser 9,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur (architecture, volumes, proportions des ouvertures, matériaux, teintes, adaptation au sol), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Un aspect extérieur des constructions différent de celui défini ci-après pourra être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains dans le cas des :

- Constructions et installations destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Constructions destinées à l'habitat d'expression contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables,
- Annexes à des constructions destinées à l'habitat.

L'utilisation de matériaux présents sur le site est recommandée (ex : murs en pierre sèche).

Volumes

Les constructions destinées à l'habitation doivent avoir une volumétrie simple.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 % et 33 %.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ouvertures

Les caissons de volets roulants doivent être intégrés aux ouvertures et s'harmoniser avec l'aspect et la couleur des encadrements.

Composition des façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré…) est interdit.

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs ainsi que leurs dispositifs de dissimulations seront doivent être invisible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

Les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être enterrés ou intégrés à la construction.

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries et encadrement d'ouvertures doivent être en harmonie avec les couleurs présentes sur le site.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes ou pré-teintées.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique source LED) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ARTICLE 1AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements dédiés aux espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs doivent s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements et faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Dans les unités foncières dédiées à la construction de logements intermédiaires et collectifs, 50% au moins de la superficie des aires de stationnements extérieures doivent être revêtus de matériaux perméables.

Les équipements de gestion des eaux à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

ARTICLE 1AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans la zone AU :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Pour les constructions à usages d'habitation collectives : 1 place de stationnement+ 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, la surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les places de stationnements seront mutualisées entre l'école et la centralité.

Dans la zone 1AUc :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les bâtiments collectifs devront respecter le code de l'urbanisme en termes de stationnement vélo.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU-8 ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les nouveaux accès et nouvelles voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

ACCES EN BORDURES DES VOIES BORDEES D'ARBRES (RN ET RD)

Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération d'aménagement ou de construction peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours en fonction du programme de l'opération.

Dans le cas des constructions isolées, l'implantation de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

1AU-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

EAU INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Dans les secteurs impactés, les aménagements doivent respecter les prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels joints en annexe du PLU.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique source LED) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ORDURES MENAGERES

Le dimensionnement et le nombre de containers de stockage des ordures ménagères sera conforme aux besoins définis par le service compétent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUT

PREAMBULE :

La zone 2AUT est un secteur de développement des nouvelles activités touristiques du territoire.

Cette zone 2AUT pourra être ouverte à l'urbanisation suite à une procédure de modification du PLU.

En l'état, cette zone est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU et RU1), bleue (BU) et blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUT-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUT-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Non réglementé

ARTICLE 2AUT-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUT-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUT-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE 2AUT-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUT-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AUT-8 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AUT-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

PREAMBULE :

La zone 2AUE correspond au secteur de Saint-Martin. Il s'agit d'une zone de développement futur des activités économiques et commerciales à proximité de l'échangeur autoroutier.

Cette zone 2AUE pourra être ouverte à l'urbanisation suite à une procédure de modification du PLU.

En l'état, cette zone est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone blanche du PPRI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites à l'exception des installations liées au fonctionnement des réseaux publics.

ARTICLE 2AUE-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

Les affouillements et exhaussement de sols sont autorisés uniquement s'ils sont liés au fonctionnement des réseaux publics.

ARTICLE 2AUE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUE-8 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

2AUE-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone.

Elle est constituée :

- ASPR : Il s'agit d'une zone agricole située dans le site patrimonial remarquable issu du secteur sauvegardé créé le 24.06.2016 et devenu site patrimonial remarquable le 7 juillet 2016.
- At : il s'agit d'une zone dédiée à des activités touristiques et de loisirs au niveau de la route de Caux.
- A1 : il s'agit d'une zone agricole dans lequel est seulement permise l'extension des constructions existantes.
- A2 : il s'agit d'une zone agricole dans lequel les constructions nouvelles à vocation agricole sont permises.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (RU, R et RU1), bleue (BU et BP) et blanche du PPRI.

Pour rappel, la zone A est soumise à l'aléa feu de forêt.

Pour rappel, les règles d'implantation pour les bâtiments agricoles relevant du RSD doivent être prises en compte.

Le projet peut être refusé ou n'être qu'accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture ; leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu''à la conservation des perspectives monumentales.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées ci-dessous sont interdites.

Dans la zone ASPR :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans la zone A1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans la zone A2 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans la zone At :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones.

- **<u>Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :</u>**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter, le cas échéant, les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers.

<u>Dans la zone ASPR</u>, l'aménagement et une seule extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, conformément au PPRI, à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La surface de la construction ou de l'installation nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, doit être significativement moins importante que la surface du bâtiment d'exploitation.

<u>Dans la zone A1 :</u>

- L'extension à destination agricole des constructions et installations d'exploitation à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant, limitée à 50% d'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.
- L'extension à destination agricole de bâtiments existants à condition d'être nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant, limitée à 50% d'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.
- La surface de la construction ou de l'installation nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, doit être significativement moins importante que la surface du bâtiment d'exploitation.

<u>Dans la zone A2 :</u>

- L'extension à destination agricole des constructions et installations d'exploitation à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant, limitée à 50% d'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions affectées à la transformation ou à la vente des seuls produits d'exploitations agricoles de la zone.
- L'extension à destination agricole de bâtiments existants à condition d'être nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant, limitée à 50% d'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.
- La surface de la construction ou de l'installation nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, doit être significativement moins importante que la surface du bâtiment d'exploitation.

- **<u>Conditions applicables à la destination « Logement » :</u>**

Seules sont admis :

L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

<u>Dans la zone ASPR :</u>

- Une seule extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - Un abri de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur par habitation ;
  - Une piscine et son local technique de 8 m² d'emprise au sol maximum par habitation.
- Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol, de 3,5 mètres maximum de hauteur. Les garages seront implantés dans un volume bâti intégré à l'habitation.

<u>Dans la zone A1 :</u>

- Une seule extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - Un abri de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur par habitation ;
  - Une piscine et son local technique de 8 m² d'emprise au sol maximum par habitation.
- Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur. Les garages seront implantés dans un volume bâti intégré à l'habitation.
- A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par le relief ou par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement et sur le document nommé « Liste changement destination », dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

<u>Dans la zone A2 :</u>

- Les constructions destinées à l'habitation des exploitants sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Pour rappel, ceci sera justifié lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme. Les constructions destinées à l'habitation seront construites dans un volume regroupé à celui de l'exploitation, sauf nécessité découlant de la topographie des lieux (implantation à 20m au maximum). Pour rappel, ceci sera à justifier lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée que simultanément ou postérieurement à celle des bâtiments d'exploitation.

- Une seule extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - Un abri de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur par habitation ;
  - Une piscine et son local technique de 8 m² d'emprise au sol maximum par habitation.
- Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur. Les garages seront implantés dans un volume bâti intégré à l'habitation ;
- A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par le relief ou par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

- Dans la zone At, les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, à condition :
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages,
  - Que la reprise des peintures du mur d'enceinte en accord avec le site et traitement paysager de l'emprise soit réalisée en premier lieu
  - Que la surface de plancher soit limitée à 40 m² par construction dans une limite totale de 160 m² soit 4 constructions au total
  - Que la hauteur soit limitée à 4 mètres à l'égout du toit
  - Qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans les zones A1 et A2, le changement de destination des bâtiments identifiés dans le zonage est autorisé, à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :**

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles et de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Autres conditions particulières :**

- Dans la zone ASPR, toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les servitudes du Site Patrimonial Remarquable.
- Les Installations Classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la zone.

- Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-zones compris.

ARTICLE A-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Installation d'éoliennes	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics. Les travaux nécessaires à la construction agricole ne sont pas concernés par cette interdiction.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A.75 avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies communales ou départementales.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans diminuer le recul existant par rapport aux voies.

La préservation des perspectives paysagères ou d'un point de vue sur un élément remarquable identifié au titre des éléments du patrimoine à protéger et repéré sur les documents graphiques du règlement peut déterminer l'implantation des constructions.

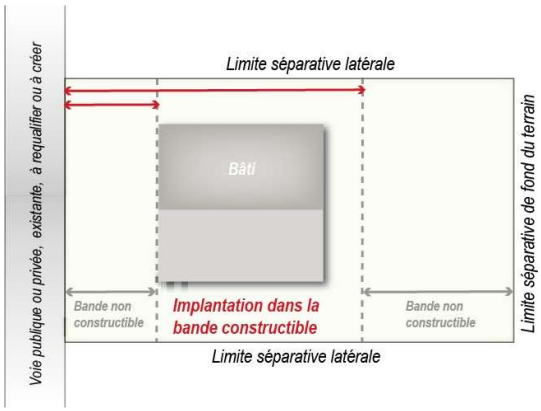
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

En bordure du domaine public de la S.N.C.F, l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites sur la fiche T 1 du dossier des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol existant avant la dernière approbation du PLU et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol existant avant la dernière approbation du PLU et l'égout du toit.

Les constructions à usage agricole ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 6 mètres.

Les constructions à usage d'habitation, ne doivent pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère soit R+1.

Si la hauteur est différente, elle devra être justifiée par rapport à l'activité agricole et au matériel à héberger dans le bâtiment.

Dans la zone A1 et pour les constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal.

Dans la zone At, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Dans toutes les zones à l'exception de la zone ASPR :

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains (architecture, simplicité des volumes, proportions des ouvertures, unités d'aspect de matériaux, teintes, adaptation au sol).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Un aspect extérieur des constructions différent de celui défini ci-après pourra être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains dans le cas des :

- constructions et installations destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- constructions destinées à l'habitat d'expression contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables,
- annexes à des constructions destinées à l'habitat.

Volumes

Les constructions destinées à l'habitation doivent avoir une volumétrie simple.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou mécanique de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 % et 33 %.

Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Ouvertures

Les caissons de volets roulants doivent être positionnés à l'intérieur des bâtiments et hors des baies.

La couleur des volets roulants doit s'harmoniser avec l'aspect et la couleur des encadrements

Les contrevents doivent être en bois.

Composition des façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Sauf pour les édifices existants conçus ainsi, est interdite l'imitation des matériaux (fausse brique el fausse pierre, faux pans de bois, faux marbres etc…) ainsi que tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées etc. à l'exception des bétons traités pour être apparents.

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs seront disposés de façon à être non visible depuis l'espace public.

Les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être enterrés ou intégrés à la construction.

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries et encadrement d'ouvertures doivent être en conformité avec les couleurs du nuancier joint en annexe du présent document.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle existante avant la dernière approbation du PLU du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

Clôtures

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elles doivent être constituée par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement

Clôtures sur le domaine public

Leur hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elles peuvent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, ou d'une grille avec soubassement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines seront en maçonnerie de pierre de taille ou à pierre vue ou enduite.

Dans la zone ASPR :

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains (architecture, simplicité des volumes, proportions des ouvertures, unités d'aspect de matériaux, teintes, adaptation au sol).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (serres solaires, constructions respectant les principes bioclimatiques…), un aspect extérieur des constructions différent de celui défini ci-après pourra être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes, de leurs couleurs et de leurs matériaux.

Sont interdits tous travaux qui, dans un ensemble présentant une unité de volumes, de matériaux, de couleurs ou de styles, sont de nature à en rompre l'harmonie. Sauf pour les édifices existants conçus ainsi, est interdite l'imitation des matériaux (fausse brique et fausse pierre, faux pans de bois, faux marbres etc…). A l'exception des bétons pour être apparents, sont interdits tous les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées etc…

Constructions existantes :

Volumes

L'extension des constructions existantes doit permettre de conserver une simplicité et une économie de volumes.

Surélévations - Adjonctions et transformations d'immeubles existants :

L'exécution elle-même, si une autorisation a pu être délivrée, est intégralement soumise aux articles précédents.

Toitures :

Les toitures seront en tuiles canal, si possible de récupération et elles devront être de teintes claires ou nuancées, d'aspect vieillies et en pose brouillée.

Sont prohibées les tuiles en métal, ciment, plastique ainsi que les tuiles d'imitation dites romanes, stop ou similaires, même pour les solins, arêtiers, faîtages ou noues. Les tuiles mécaniques peuvent être maintenues ou restituées sur les édifices ainsi conçus à leur origine.

Tout dispositif technique et ouvrage étranger à l'architecture d'origine en toiture est à dissimuler totalement. Les sorties de cheminées et autres évacuations en toitures seront réalisées ou intégrées dans une souche maçonnée.

Les modifications de toiture doivent rester exceptionnelles.

Toute modification ou simple réparation de toiture sera faite avec le matériau traditionnel en prenant soin d'en respecter non seulement la forme et la nature mais le coloris des tuiles, de teinte claire et non uniforme.

Chaque modification de toiture doit s'accompagner d'une proposition judicieusement étudiée de l'emplacement des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines peuvent être envisagés afin de diminuer au maximum leur nombre. Les parcours trop disgracieux sont à supprimer de même, sauf en cas de regroupement, que les cuvettes en zinc ou saillies sur les façades.

En conformité avec le règlement sanitaire départemental, les descentes d'eaux usées dans les descentes d'eaux pluviales ou dans des canalisations en façade, même sur cour sont interdites. Les dispositions de ce genre existantes sont à supprimer à l'occasion de travaux de réhabilitation.

Une surélévation de toiture peut être acceptée. Le toit sera en cohérence avec la façade du bâtiment et le profil de la rue.

En tout état de cause, la nouvelle toiture sera conforme à la typologie dominante de la rue.

Côté cour, la façade reculée peut être acceptée : terrasse en retrait par rapport au dernier niveau avec corniche et garde-corps. Les nouvelles baies devront respecter la composition de la façade support.

La création de loggias ou séchoirs en attique par aménagement du dernier niveau peut être autorisée aussi bien sur rue que sur cour. Ils seront recouverts par la toiture, débordant d'au moins 60 cm du nu de la façade, et comporteront un garde-corps en cohérence avec le projet.

Les terrasses ne devront pas être visibles du domaine public et des immeubles environnants

La création de verrières est autorisée si leur dimension et forme correspond à des dispositifs équivalent dans l'environnement proche.

La création de fenêtres de toit est autorisée hormis sur les toitures vues depuis les grandes perspectives urbaines ou dans les cônes de visibilité des monuments historiques

Equipements techniques :

Antennes de télévision, antenne relais, paraboles satellitaires : une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon discrète et non visible depuis l'espace public.

Les antennes relais téléphone seront totalement dissimulées.

Dispositifs de ventilation ou de climatisation : les éléments techniques devront être placés à l'intérieur de l'immeuble ou dans le comble. Leur pose en saillie de toiture ou de façade est interdite. Les évacuations d'air seront à jumeler avec les souches de cheminée en toiture.

Machineries d'ascenseur : les machineries d'ascenseur seront obligatoirement installées à l'intérieur de l'immeuble sans saillie en toiture ou intégrées dans la volumétrie

Façades :

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées.

Sauf en cas d'incompatibilité technique, les enduits, hourdages et rejointoiements seront réalisés à la chaux naturelle.

Lors des restaurations ou compléments des édifices à conserver, la pierre employée sera de même nature et de traitement de finition que celle de l'édifice originel.

Les maçonneries nouvelles en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et briques sont recommandées et peuvent être imposées. La pierre, le bois et les briques employés seront soumis pour accord.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont proscrits.

L'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée sur les murs aveugles et sur les façades exemptes de modénature.

Les bardages de bois peuvent être autorisés sur les bâtiments ou parties de bâtiment conçus en bois à condition qu'ils soient formés de larges planches.

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente.

La pierre de blocage sera rejointoyée ou enduite selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice.

Réseaux

Les parcours des réseaux électriques, téléphoniques, câbles etc. seront positionnés de sorte à être le moins apparent.

Couleurs

La restauration des façades doit tendre à retrouver les couleurs d'origine de la façade.

Ouvertures

Baies anciennes

Les baies anciennes seront maintenues, restaurées, et le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ; celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 5 cm en retrait).

En cas de façades composites, la restauration doit privilégier un état historique ou architectural cohérent.

Tout entresolement sera arrêté à au moins 1,20m en retrait du nu intérieur du mur. Les faux-plafond ne seront pas traités, au niveau des baies, en caisson.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Baies nouvelles :

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées auront des proportions et formes correspondant aux baies anciennes.

Les baies créées au rez-de-chaussée (portes, portails, fenêtres, baies commerciales) suivront l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes.

Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments à conserver et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, les nouvelles baies seront axées à celles formant la composition de la façade.

Balcons et galeries :

Les galeries existantes ou créées seront ouvertes, leur fermeture par vitrage peut être exceptionnellement autorisée.

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou restitués excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

La suppression de balcons récents peut être imposée.

Des balcons peuvent être créés dans le respect de la typologie, sur les façades arrière.

Menuiseries – Serrurerie

Les menuiseries, portes et volets doivent être peints. Des échantillons de couleurs peuvent être consultés dans les Services Techniques municipaux.

a) Fenêtres et contrevents

La pose des menuiseries « en rénovation », sans dépose des dormants n'est pas autorisée. Les menuiseries seront posées dans la feuillure de la baie. L'épaisseur du dormant visible de l'extérieur n'excédera pas 2 cm.

Ils doivent reproduire scrupuleusement les modèles anciens très nombreux encore à PEZENAS et correspondant à la typologie de la façade. Ils seront en bois et comporteront des ferrures également du style correspondant. A l'exception des édifices qui en comportaient à l'origine, les persiennes, contrevents et les volets roulants autres qu'en bois sont rigoureusement interdits.

b) Portes

Les portes anciennes seront maintenues et restaurées en conservant le maximum de bois ancien. En cas de nécessité de remplacement, elles doivent être refaites à l'identique, en réutilisant les ferrures et serrureries d'origine.

Les portes nouvelles seront réalisées en dois massif, selon des modèles anciens.

Les portes intégralement vitrées sont interdites. Selon l'architecture de l'édifice la partie haute pourra recevoir une vitre et une grille en fonte ou métal forgé.

Clôtures

Sauf si elles sont réalisées en pierre appareillée, les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie enduite ou à pierre vue. Elles le seront toute hauteur ou en mur-bahut surmonté d'une grille métallique La hauteur de ces clôtures sera conforme à l'environnement.

Recommandations pour les aménagements intérieurs *: en application des servitudes du site patrimonial remarquable et du plan de sauvegarde et de mise en valeur mis à l'étude les dispositions ci-dessous pourront être demandées.*

Le maintien des dispositions anciennes des locaux peut être imposé. Dans ce cas, les pièces, qui par leur forme ou décor sont exceptionnelles, ne seront pas subdivisées ou altérées.

Les escaliers, puits, cheminées, sculptures et lambris, parquets, vantaux, plafonds, menuiseries, boiseries, serrureries, peintures, gypseries et autres éléments de grande qualité architecturale, reconnue par l'architecte des bâtiments de France, seront maintenus et restaurés.

Le doublage des murs, le cloisonnement ou les faux-plafonds peuvent être interdits s'ils masquent, détruisent ou détériorent des maçonneries, décors, plafonds, menuiseries et autres de grande qualité architecturale ou s'ils entraînent des modifications visibles de l'extérieur.

Les maçonneries des caves et leurs soupiraux devront être conservées. Les revêtements étanches sur les voûtes seront proscrits. Dans le cas de la présence de cuves anciennes (antérieures au XXème siècle), d'évier, de four à pains…, ils seront systématiquement conservés ou déposés pour être réutilisés.

L'aménagement de cage d'ascenseur dans le volume d'un escalier reconnu d'intérêt patrimonial est interdit. Il reste toutefois possible d'étudier l'installation d'un ascenseur dans d'autres parties de l'immeuble. Les implantations d'ascenseur seront privilégiées sur cour.

Les réseaux seront installés dans le plus grand soin et dans le respect des décors et structure existants.

Les boites aux lettres seront intégrées avec les décors des halls d'entrée. Les boitiers des digicodes et portiers électriques ne seront posés pas posés en saillie.

Sols extérieurs :

Les sols extérieurs (places, parcelles, rues ou passages) seront traités de manière traditionnelle.

L'emploi de galets avec une mise en œuvre vernaculaire est préconisé. L'utilisation de matériaux modernes tels que pavés autobloquants, enrobés bitumeux ou dalles de béton est proscrite.

Constructions nouvelles :

Volumes

Les constructions destinées à l'habitation doivent avoir une volumétrie simple.

Dans le cas d'un projet portant à l'origine sur plusieurs parcelles, la toiture devra faire apparaître les différences parcellaires préexistantes.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal, en cuivre, en fonction de l'architecture de l'édifice et de l'environnement.

Les toitures traitées intégralement en terrasse sont interdites. Les terrasses sont autorisées dans le prolongement d'un niveau de l'habitation.

Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Equipements techniques :

Antennes de télévision, paraboles satellitaires :

Une seule antenne de télévision collective ou parabole est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon discrète et non visible depuis l'espace public.

Antenne relais :

Les antennes relais téléphone seront totalement dissimulées.

Dispositifs de ventilation ou de climatisation :

Leur pose en saillie de toiture ou de façade est interdite. Les éléments techniques devront être placés à l'intérieur de l'immeuble ou dans le comble. Les évacuations d'air seront à jumeler avec les souches de cheminée en toiture.

Machineries d'ascenseur : les machineries d'ascenseur seront obligatoirement installées à l'intérieur de l'immeuble sans saillie en toiture ou intégrées dans la volumétrie

Façades :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu. Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont proscrits.

Les façades sur rue et sur cour doivent être composées avec le plus grand soin dans le respect des alignements, des hauteurs et profondeurs des immeubles riverains ou des îlots miroirs.

Les caractéristiques du climat méditerranéen sont prises en compte dans la définition du projet pour en renforcer la cohérence architecturale.

Le jeu des pleins et des vides doit par son équilibre et la justesse des proportions contribuer à une bonne insertion de la façade à son environnement.

La composition des façades doit présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature lui conférant une échelle en relation avec l'environnement bâti.

La composition des façades doit être inspirée par les rythmes, la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels et pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnent.

Une façade de grande longueur comprendra des séquences en évocation du parcellaire ancien

Couleurs :

La couleur des façades fera référence au nuancier joint en annexe et s'accordera avec l'environnement proche

Ouvertures

La forme des baies sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments limitrophes ou voisins.

Dans le cadre d'une architecture « d'imitation », les appuis et encadrements des baies en pierre seront saillants. Il est recommandé d'adopter des ordonnancements réguliers axant les baies et les trumeaux. Les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les baies et galeries d'attique et les loggias.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent obligatoirement être peintes.

Clôtures :

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80m

Elles doivent être constituée par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement

Clôtures sur le domaine public

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Elles seront en maçonnerie de pierre de taille ou à pierre vue ou enduite ou elles peuvent être constituée par une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou d'une grille avec soubassement en maçonnerie de pierre de taille ou à pierre vue ou enduite.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone ASPR :

Constructions existantes :

A la condition de respecter les prescriptions architecturales et patrimoniales du présent règlement, des performances environnementales seront étudiées en particulier pour rechercher un confort d'hiver et d'été. Le confort acoustique sera traité (verres épais, doubles fenêtres etc.). Pour les matériaux utilisés, un soin particulier sera apporté à la réduction d'énergie grise (isolants).

Constructions neuves

Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier les solutions dites « passives » (liées au bâti), plutôt que des modes constructifs mettant l'accent sur les performances des équipements (ventilation, chauffage, éclairage). Dans une certaine mesure, l'exemple pourra être pris sur le bâti existant concernant l'architecture bioclimatique, notamment concernant le confort d'été.

Les matériaux et procédés de construction mis en œuvre devront être compatibles avec le bâti environnant. Des modes constructifs traditionnels (utilisation de la pierre, du bois, etc.) ou assimilés (isolation chaux-chanvre) pourront être mis en œuvre et adaptés aux normes contemporaines de construction

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturelenvironnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les alignements d'arbres seront préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone At, le traitement paysager des limites devra être en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les unités foncières de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

- Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions et aménagements à usage de bureau, une place de stationnement pour 50 m² de la surface destinée à l'usage de bureau ;
- Pour les constructions créant des surfaces, à partir de 100 m² à usage de commerce ou d'artisanat, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente (pour les commerces) ou de surface d'activité créée (pour les constructions à destination d'artisanat) ;
- Pour les constructions et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre.

En outre, pour toutes les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A-8 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan.

VOIRIE

Les voies et passages 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 des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

A-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions ou encastrés (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public. L'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure et des divers organes techniques sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent.

A l'exception de la collecte des eaux pluviales, toutes les colonnes nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment ne seront visibles de l'extérieur ou de l'intérieur de celui-ci (cages d'escalier, puits de jour, etc.)

EAU POTABLE

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet

- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage

- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif en attente et d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la règlementation et répondant aux prescriptions techniques fixées par la carte d'aptitude des sols mentionnée dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Conformément à la règlementation, une étude particulière sera réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et les caractéristiques techniques des dispositifs d'assainissement non collectif prévus pour les immeubles, ensembles immobiliers, installations diverses, et maisons d'habitation individuelles.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Dans la zone ASPR, les eaux pluviales sont collectées depuis la toiture par des chéneaux ou dalles et descentes en cuivre ou zinc, et d'un dauphin en fonte. Tous les autres matériaux sont interdits. Leur parcours respectera la modénature de l'édifice.

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions ou encastrés (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

Dans la zone ASPR, les coffrets seront encastrés et masqués par un portillon bois ou métal peint ou enduit.

Le PLU autorise dans les zones concernées la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

ORDURES MENAGERES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Dans la zone At :

Un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés présents sur le territoire communal. Il s'agit de zones présentant des milieux et des paysages remarquables ou dotées de ressources naturelles qu'il convient à ce titre de protéger.

Elle comprend une zone NL correspondant au Stand de Tir dans lequel seules les constructions et installations dédiées aux activités de l'association sont autorisées.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge (R), bleue (BP) et blanche du PPRI.

Pour rappel, la zone N est soumise à l'aléa feu de forêt.

Le projet peut être refusé ou n'être qu'accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture ; leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu''à la conservation des perspectives monumentales.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Seules sont autorisées sous conditions les constructions et installations suivantes :

Dans la zone N :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans la zone NL :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des	Industrie	X		

secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation forestière » :**

- Les constructions et installations à destination forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou au paysage naturel environnant et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Dans la zone N :

- L'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante de ce logement à la date d'approbation du premier PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher, sans création d'un deuxième logement et accolée au bâti existant,
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement et sur le document nommé « Liste changement destination », dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - Un abri de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur par habitation ;
  - Une piscine et son local technique de 8 m² d'emprise au sol maximum par habitation.
- Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur. Les garages seront implantés dans un volume bâti intégré à l'habitation ;
- Les piscines ou les bassins d'agréments et leurs annexes (techniques, fonctionnelles...) dès lors qu'ils sont liés à une habitation et implantés à proximité (inclus en totalité dans une zone de 20m maximum autour de l'habitation),
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant,
- A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par le relief ou par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Les bâtiments qui seront admis à changer de destination sont autorisés, à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Autres conditions particulières :**

- Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve de n'être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone NL :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités du stand de tir dans la limite d'une extension de la dalle de 100 m² et sous conditions d'une conception et d'une implantation visant à minimiser leur impact écologique, paysager et à assurer la réversibilité de l'opération.

ARTICLE N-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Installation d'éoliennes	X	

- **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

En zone N, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés lorsqu'ils sont liés à l'opération de rénovation ou de construction autorisée dans la zone.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A.75 avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies communales ou départementales.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans diminuer le recul existant par rapport aux voies.

La préservation des perspectives paysagères ou d'un point de vue sur un élément remarquable identifié au titre des éléments du patrimoine à protéger et repéré sur les documents graphiques du règlement peut déterminer l'implantation des constructions.

En bordure du domaine public de la S.N.C.F, l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites sur la fiche T 1 du dossier des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer.

La préservation des perspectives paysagères ou d'un point de vue sur un élément remarquable identifié au titre des éléments du patrimoine à protéger et repéré sur les documents graphiques du règlement peut déterminer l'implantation des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

6/ HAUTEUR :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol existant avant la dernière approbation du PLU et l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est fixée à 7,00 m au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal.

Dans la zone NL, la dalle du stand de tir sera de plain-pied.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, extensions, aménagements et occupations du sol doivent présenter un aspect extérieur, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les alignements d'arbres seront préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales. Elles doivent être maintenues en forme libre.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

N-8 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Aucune opération ne peut prendre accès sur l'autoroute A. 75.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan.

VOIRIE

Les voies et passages 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 des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les services départementaux seront nécessairement consultés pour tout aménagement en lien avec une roue départementale.

N-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet

- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage

- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif en attente et d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la règlementation et répondant aux prescriptions techniques fixées par la carte d'aptitude des sols mentionnée dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Conformément à la règlementation, une étude particulière sera réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et les caractéristiques techniques des dispositifs d'assainissement non collectif prévus pour les immeubles, ensembles immobiliers, installations diverses, et maisons d'habitation individuelles.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Le PPRI prescrit un objectif de compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 120 l/m².

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs de rétention des eaux pluviales adaptés à la surface imperméabilisée de l'opération (bassin de rétention, boues, chaussées réservoir, tranchées drainantes…), permettant de réguler les écoulements pluviaux (pour une période d'insuffisance au moins égale à 10 ans) en direction d'exutoires naturels existants dont les caractéristiques ne devront pas être modifiées.

Ces aménagements ne devront pas aggraver le ruissellement pluvial à l'aval de l'aménagement et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Cas des fossés en bordure de RD

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer au traitement de l'assainissement consécutif à quelque opération d'urbanisme ou d'aménagement que ce soit, à l'exception des équipements publics.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés de RD devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Le PLU autorise dans les zones concernées la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

TITRE VI : ANNEXES

- **Annexe 1** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Annexe 2** : Liste des arbres et arbustes d'essences locales.

- **Annexe 3** : « Palette de teintes ».

ANNEXE 1 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.

Afin de permettre la protection des bâtiments et des sites remarquables, la commune a souhaité mettre en œuvre les dispositions des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L 151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, différents types d'éléments remarquables à protéger ont été repérés sur la commune : le donjon, l'église, les moulins, les capitelles, les croix, les fontaines, les fours à chaux, les bornes.

ANNEXE 2 : LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

La liste des arbres et arbustes est disponible en annexe du PLU.

ANNEXE 3 : PALETTE DES TEINTES