



COMMUNE D'ADISSAN

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 – NOVEMBRE 2019

Pièce non modifiée par la modification simplifiée n°4

P.L.U DE LA COMMUNE D'ADISSAN PIECE 4 : REGLEMENT

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie :



Sommaire

TITRE I	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
TITRE II.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	16
TITRE III.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	25
TITRE IV	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	31
ANNEXES.....	38

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UNIQUE –ZONE U

La zone U regroupe plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua, à vocation principale d'habitat, englobe le centre village d'Adissan et se caractérise par une forte densité urbaine et des maisons villageoises majoritairement mitoyennes et implantées à l'alignement des rues.
- Le secteur Ub, à vocation principale d'habitat, regroupe les extensions urbaines du village, et se caractérise par un tissu urbain plus lâche et des constructions de type pavillonnaire, le plus souvent implantées en retrait des voies et des limites séparatives.
- Le sous-secteur Uba, à vocation principale d'habitat correspond à une zone d'entrée de ville de la commune ou une plus faible densité de construction est recherchée afin de préserver les paysages urbains et naturels. C'est aussi une zone pour l'implantation de logements sociaux.
- Le sous-secteur Ubb, à vocation principale d'habitat correspond à une zone d'entrée de ville de la commune ou une plus faible densité de construction est recherchée afin de préserver les paysages urbains et naturels.
- Le sous-secteur UBp, à vocation principale d'habitat, regroupe les extensions urbaines du village sur un site sensible du point de vue paysager à maîtriser
- Les secteurs Ue correspondent aux zones d'équipements de la commune
- Le secteur Ux correspond à une zone à vocation principale d'activité qui englobe des activités existantes.
- Le secteur Ucc correspond à la zone de la Cave Coopérative existante.

SECTION I. – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs **Ua**, **Ub** et les sous-secteurs UBp et **Uba** :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article U 2 ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U 2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U 2.

Dans les secteurs **Ux** et **Ucc** :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article U 2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U 2.
- Les constructions destinées à l'habitat sauf celles visées à l'article U 2
- Les constructions destinées à l'hôtellerie, au commerce et au bureau

Dans les secteurs **Ue** :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'hôtellerie ;
- les constructions destinées à une fonction de bureau ;
- installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U2.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs **Ua et Ub** et le sous secteur UBp :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition que cet agrandissement opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du 1^{er} PLU de la commune ;
- les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le sous-secteur **Uba** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et sous-condition qu'elles comportent au moins 10% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition que cet agrandissement opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du 1^{er} PLU de la commune ;
- les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans les secteurs **Ux et Ucc** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à un usage de gardiennage ou de surveillance du site et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.

Dans les secteurs **Ue** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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 voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Dans tous les secteurs

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Dans les secteurs Ua, Ub, Uba, Ue et Ucc

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Dans le secteur Ux

Les constructions et installations engendrant des eaux usées devront être assainies selon un mode d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter une aggravation de l'écoulement sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidanges des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur **Ua** :

6.1. Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies et emprises publiques. D'une manière générale, les saillies de balcon ne pourront dépasser d'un mètre le mur des façades.

6.2. L'implantation en retrait de l'alignement pourra être admise :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou de voies privées.

Dans le secteur **Ub** et les sous-secteurs **Uba, UBp et UBb** :

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de voies privées
- soit en observant un recul minimum de 3m à partir de la limite des voies et emprises publiques ou de voies privées

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de respecter la marge de recul des constructions existantes;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire à partir de l'alignement ;
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

Dans le secteur **Ux** :

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres qu'il s'agisse des voies et emprises publiques ou de voies privées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de respecter la marge de recul des constructions existantes;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou de voies privées.

Dans le secteur **Ucc** :

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de cinq mètres qu'il s'agisse des voies et emprises publiques ou de voies privées,
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de voies privées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de respecter la marge de recul des constructions existantes;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou de voies privées.

Dans le secteur **Ue** :

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres qu'il s'agisse des voies et emprises publiques ou de voies privées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de respecter la marge de recul des constructions existantes;

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

Dans le secteur **Ua** :

Les constructions y sont édifiées en ordre continu dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

Dans le secteur **Ub** et les sous-secteurs **Uba et Ubb** :

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives à condition que leur hauteur au droit de cette ou ces limites n'excède pas 3.5 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension des constructions existantes en demeurant à la même distance de la limite séparative,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

Dans le sous-secteur **Ubp** :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives à condition que leur hauteur au droit de cette ou ces limites n'excède pas 3.5 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- pour les unités foncières situées en lisière de zone agricole, les constructions devront s'implanter à 5m minimum de la limite agricole comme indiqué sur le plan de zonage

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension des constructions existantes en demeurant à la même distance de la limite séparative,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

Dans le secteur **Ux** :

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. en demeurant à la même distance de la limite séparative.

Dans le secteur **Ucc** :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur **Ue** :

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour l'extension des constructions existantes en demeurant à la même distance de la limite séparative des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **Ua**,

9.1. L'emprise au sol des constructions entendue, selon le cas, comme la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, ne peut excéder 40% de la surface du terrain. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 40% de la superficie du terrain ne peut conduire au dépassement du seuil de 40%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 40% ne peut conduire au dépassement de l'emprise initiale ;

9.2. Le 9.1 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Ub**

9.1. L'emprise au sol des constructions entendue, selon le cas, comme la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, ne peut excéder 50% de la surface du terrain. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 50% ne peut conduire au dépassement de l'emprise initiale ;

9.2. Le 9.1 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les **sous-secteurs UBa et UBp**

9.1. L'emprise au sol des constructions entendue, selon le cas, comme la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, ne peut excéder 30% de la surface du terrain. L'emprise au sol peut monter jusqu'à 50% pour prendre en compte la construction de piscines ou de terrasses. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 30% de la superficie du terrain ne peut conduire au dépassement du seuil de 30%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 30% ne peut conduire au dépassement de l'emprise initiale ;

9.2. Le 9.1 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous -secteur **Ubb**

9.1. L'emprise au sol des constructions entendue, selon le cas, comme la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, ne peut excéder 20% de la surface du terrain. L'emprise au sol peut monter jusqu'à 40% pour prendre en compte la construction de piscines ou de terrasses. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 20% de la superficie du terrain ne peut conduire au dépassement du seuil de 20%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 20% ne peut conduire au dépassement de l'emprise initiale ;

9.2. Le 9.1 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Ue** :

Non réglementé.

Dans les secteurs **Ux et Ucc** :

9.1. L'emprise au sol des constructions entendue, selon le cas, comme la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, ne peut excéder 60% de la surface du terrain. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 60% de la superficie du terrain ne peut conduire au dépassement du seuil de 60%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 60% ne peut conduire au dépassement de l'emprise initiale ;

9.2. Le 9.1 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

Dans le secteur **Ua, Ub, Ue, Ux**, et les sous-secteurs **Uba et Ubb** :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser sept mètres à l'égout du toit ou l'acrotère. Toutefois, elle peut être portée à une hauteur supérieure dans le cas où une ou plusieurs constructions existantes, sur des terrains contigus ou proches, dépasseraient sept mètres, sans préjudice au surplus, d'adaptations mineures dans les conditions fixées par la loi.

Dans le sous-secteur UBp

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur **Ucc** :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage industriel tel que les silos, les cuves, etc.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser sept mètres à l'égout du toit ou l'acrotère. Toutefois, elle peut être portée à une hauteur supérieure dans le cas où une ou plusieurs constructions existantes, sur des terrains contigus ou proches, dépasseraient sept mètres, sans préjudice au surplus, d'adaptations mineures dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Toitures

Dans tous les secteurs

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages.

Dans le secteur Ua

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface couverte (toiture) et en totalité pour les annexes.

Dans les autres secteurs dont le sous-secteur UBp

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées.

Dans le sous-secteur UBp

Le faîtage de toiture (ou à défaut, la façade) sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,80m de haut pouvant être surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Dans tous les secteurs hormis le sous-secteur UBp

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive,
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Dans le sous-secteur UBp

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les zones de stockage et de dépôts de matériaux ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées ou intégrées dans des dispositifs paysagers.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires.
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum.
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme

Nombre d'emplacements

Il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ua :

Pour les constructions à usage d'habitation : Une place par logement.

Dans le secteur Ub et les autres secteurs :

Pour les constructions à usage d'habitation

- Une place par logement. pour les logements de type studio, T1 ou T2.
- 2 places par logement pour les logements plus importants.

Dans tous les secteurs

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce et artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel ;

Pour les constructions à usage d'activité industrielle :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

ARTICLE U 13-ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être traitées et plantées. Elles doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 20% dans les autres cas.

Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements. Les aires de jeux doivent être traitées de manière paysagère.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (à raison de 1 pour 1). En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE –ZONE AU

La zone AU regroupe plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUa, à vocation principale d'habitat, est situé en cœur du village d'Adissan
- le secteur 1AUb, à vocation principale d'habitat, se trouve dans le prolongement de l'entrée de ville et son urbanisation, à caractère prioritaire pour la commune permettra d'affirmer l'entrée de ville.
- les secteurs 2AU, correspondent à des zones insuffisamment équipées dans leur périphérie immédiate, et ont vocation à être urbanisés (principalement pour de l'habitat) à plus long terme. Elles pourront être ouvertes par le biais d'une modification du PLU.
- le secteur 2AUx correspond à une zone de propriété publique, à vocation future d'activité. Encore insuffisamment équipée dans sa périphérie immédiate, cette zone pourra être ouverte dans le cadre d'une modification du PLU.

SECTION I. – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs **1AUa et 1AUb** :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article AU 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article AU 2

Dans les secteurs **2AU et 2AUx** :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AU 2

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur **1AUa** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans le secteur **1AUb** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs **2AU** et **2AUx** :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb** :

Accès

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 voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Dans les secteurs **2AU** et **2AUx** :

Non réglementé

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb** :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un mode d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

Dans les secteurs **2AU** et **2AUx**:

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb** :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Dans le secteur **2AU**, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Dans le secteur **2AUx**, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en observant une marge de recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb** :

Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser sept mètres à l'égout du toit ou l'acrotère. Toutefois, elle peut être portée à une hauteur supérieure dans le cas où une ou plusieurs constructions existantes, sur des terrains contigus ou proches, dépasseraient sept mètres, sans préjudice au surplus, d'adaptations mineures dans les conditions fixées par la loi.

Dans les secteurs **2AU** et **2AUx** :

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb** :

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Couvertures

Dans le cas de toitures en pente, les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de un mètre. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les secteurs **2AU** et **2AUx** :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Dans le secteur **1AUa** :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous-sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisé par exemple.

Dans le secteur **1AUb** :

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous-sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisé par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération.
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires.
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum.
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacement

Pour les constructions à usage d'habitations :

- Une place par logement. pour les logements de type studio, T1 ou T2.
- 2 places par logement pour les logements plus importants.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel ;

Dans les secteurs **2AU** et **2AUx** :

Non réglementé.

ARTICLE AU 13-ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans le secteur **1AUa** :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Dans le secteur **1AUb** :

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

Dans les secteurs **2AU** et **2AUx**:

Non réglementé.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE –ZONE A

La zone A recouvre plusieurs secteurs :

- la zone A qui permet les nouvelles constructions à caractère agricole (bâtiment agricoles et habitations si celles-ci sont liées et nécessaires à l'exploitation, extension de l'existant sous conditions).
- Secteur Aaa qui permet les nouvelles constructions à caractère agricole en assainissement autonome (bâtiment agricoles et habitations si celles-ci sont liées et nécessaires à l'exploitation, extension de l'existant sous conditions).
- Secteur Ap : il s'agit d'une zone à caractère Agricole, mais sur laquelle toutes les nouvelles constructions sont interdites (à l'exception des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif), afin d'éviter le mitage des terres à fortes valeurs agronomiques.
- Le secteur Ah qui permet l'évolution sous conditions des constructions non liées à l'activité agricole et leurs annexes, en zone A.

SECTION I. – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone **A** et les secteurs **Ah** et **Aaa**

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'habitation autre que celle visée à l'article A2,
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,
- les constructions destinées à une fonction de bureau,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article A 2.

Dans le secteur **Ap** :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,
- les constructions destinées à une fonction de bureau,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la zone **A** et le secteur **Aaa**, hors secteurs **Ap** et **Ah** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bâtiments et hangars s'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les gîtes et chambres d'hôtes sous réserve :
 - d'être réalisés en annexe, dans un périmètre de 50m maximum, ou en extension des bâtiments du siège d'exploitation existant.
 - qu'ils restent un complément à l'activité agricole.
 - qu'ils ne dépassent pas 5 chambres ou gîtes.
- les nouvelles constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 150 m².
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- l'extension des constructions existantes à usage autre qu'agricole, sous réserve :
 - de ne pas changer la destination de celles-ci,
 - qu'elle ne porte pas atteinte à une exploitation agricole,
 - que la Surface Hors Œuvre Nette de l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- Les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans la zone **A** :

- les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que la construction soit érigée après la déclaration d'achèvement des travaux des constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation.

Dans le secteur **Ap** :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Dans le secteur **Ah** :

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante à condition que cet agrandissement, opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du 1^{er} PLU de la commune;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- les annexes liées à une habitation sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Dans la zone A :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe.

Dans les secteurs Aaa, Ah et Ap :

Les constructions et installation engendrant des eaux usées doivent être assainies selon un mode individuel adapté à la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les terrains, destinés à la construction produisant des eaux usées, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour les serres qui peuvent être implantées en limite séparative lorsque leur hauteur maximale, n'excède pas 3,20m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions, à usage d'habitation admises dans la zone, est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole, sauf pour les serres citées à l'article 7 (3.2 m de hauteur maximale).

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder sept mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A 13-ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

Les essences devront être choisies parmi celles préconisées dans l'annexe 2 du présent règlement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE UNIQUE –ZONE N

La zone N regroupe plusieurs secteurs :

- la zone N de protection stricte pour la préservation de la trame verte et de la trame bleue. Seules les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants y sont autorisées.
- les secteurs Nh qui permettent l'évolution sous conditions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les secteurs Nhaa qui permettent l'évolution sous conditions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes en assainissement autonome.
- Le secteur Nc vise à permettre la création d'un projet à caractère viticole au sein de la zone N.
- Le secteur Nj est un secteur à caractère naturel occupé par des jardins et vise à les maintenir.
- Le secteur Np correspond au site de la Chapelle de la Roque préservé de façon stricte en raison de son intérêt paysager lié à sa situation en crête.
- Le secteur Ne vise à permettre la création d'un Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour l'implantation d'un local associatif au sein de la zone N.

SECTION I. – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la zone **N**, hors secteurs **Nh**, **Nc**, **Nj** et **Nt** :

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur **Nh** :

- l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition que cet agrandissement opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du 1^{er} PLU de la commune;
- L'aménagement, la restauration et le changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.
- les annexes liées à une habitation sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur **Nc** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bâtiments et hangars s'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 150 m².
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- l'extension des constructions existantes à usage autre qu'agricole, sous réserve :
 - de ne pas changer la destination de celles-ci,
 - qu'elle ne porte pas atteinte à une exploitation agricole,
 - que la Surface Hors Œuvre Nette de l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- Les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans le secteur **Nj** :

- Les abris légers de jardin à condition que leur surface ne dépasse pas 10 m².
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Dans le secteur **Np** :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de ne pas dénaturer le site.
- Les travaux de restauration et de mise en valeur de la chapelle de la Roque.

Dans le secteur **Ne** :

- les bâtiments à vocation d'équipement ou de loisirs, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 60 m², la surface de plancher 40 m² et la hauteur maximale à l'égout du toit 3 m.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de ne pas dénaturer le site.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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 voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation existante ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions et installation engendrant des eaux usées doivent être assainies selon un mode individuel adapté à la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

Les constructions citées ci-dessous devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale définie sur le plan graphique :

- Dans les secteurs **Nh**, les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Dans le secteur **Nc**, les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Les constructions citées ci-dessous devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale définie sur le plan graphique :

- Dans les secteurs **Nh**, les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Dans le secteur **Nc**, les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé hormis :

Les constructions citées ci-dessous devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale définie sur le plan graphique :

- Dans les secteurs **Nh**, les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Dans le secteur **Nc**, les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions
- Dans le secteur **Ne**, les nouvelles constructions à vocation d'équipement et de loisirs, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 60 m² avec une surface de plancher maximale de 40 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Dans le secteur **Ne**, les nouvelles constructions à vocation d'équipement et de loisirs ne doivent pas excéder 3 m à l'égout du toit.

Dans le secteur **Nc**, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder 7 m à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé hormis :

Dans les secteurs **Nh et Nc** :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

ARTICLE N 13-ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

13.3. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

<u>Guide Végétal de l'Hérault</u>
--