

COMMUNE DE MARSILLARGUES



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

3.1 – Règlement écrit

Élaboration approuvée le 6 novembre 2024

Élaboration arrêtée le 25 novembre 2022

Élaboration prescrite le 3 février 2004



**URBAN
PROJECTS**

SOMMAIRE

Tableau des surfaces	5
Définitions	7
Précisions sur les destinations et sous-destinations	9
Définitions nationales	12
Définitions locales	14
Dispositions générales	17
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	27
zone UA	29
Zone UB.....	49
Zone UD.....	61
Zone Uz.....	77
Zone Uep.....	87
Zone Ui	93
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	103
Zone AUz.....	105
Zone AUep.....	113
Dispositions applicables aux zones agricoles	119
Zone A	121
Dispositions applicables aux zones naturelles.....	133
Zone N	135
Annexes	151
Annexe 1 : Guide technique relatif à l’accessibilité des véhicules d’incendie et de secours	153
Annexe 2 : Recommandations pour l’intégration des climatiseurs	163
Annexe 3 : Nuancier zone UA	169

TABLEAU DES SURFACES

Zones	Superficie (hectare)	% du territoire
Zones Urbaines U		
Vocation dominante Habitat		
UA	39,04	0,92%
UB	2,55	0,06%
UD	86,34	2,04%
UDa	2,18	0,05%
Uz	5,18	0,12%
Sous-total	135,29	3,20%
Vocation dominante Équipements d'intérêt collectif et de service public		
Uep	7,99	0,19%
Sous-total	7,99	0,19%
Vocation dominante Activités Économiques		
Ui	14,44	0,34%
Sous-total	14,44	0,34%
Total des zones U	157,72	3,73%
Zones à urbaniser AU		
Vocation dominante Habitat		
AUz	5,93	0,14%
Sous-total	5,93	0,14%
Vocation dominante Ouvrages hydrauliques		
AUep	0,53	0,01%
Sous-total	0,53	0,01%
Total des zones AU	6,46	0,15%
Zones Agricoles A		
A	262,30	6,21%
Acu	1 629,45	38,57%
Aer	899,89	21,30%
Apr	553,74	13,11%
Total des zones A	3 345,37	79,19%
Zones Naturelles N		
N	33,76	0,80%
Nep	2,67	0,06%
N0	75,25	1,78%
Ncu	88,55	2,10%
Ner	209,02	4,95%
Ner1	3,16	0,07%
Npr	283,00	6,70%
Npr1	11,85	0,28%
Nz	7,74	0,18%
Total des zones N	715,00	16,92%
Total des zones	4 224,56	100,00%

DEFINITIONS

PRECISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu.

Définition des destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n°51). Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions.

1. Destination « exploitation agricole et forestière »

1.1. La sous-destination exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

1.2. La sous-destination exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Destination « Habitat »

2.1. La sous-destination logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

2.2. La sous-destination hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Destination de construction commerce et activité de service

3.1. La sous-destination artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

3.2. La sous-destination restauration

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

3.3. La sous-destination commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

3.4. La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

3.5. La sous-destination hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

3.6. La sous-destination cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

4.1. La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

4.2. La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

4.3. La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

4.4. La sous-destination salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

4.5. La sous-destination équipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

4.6. La sous-destination autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

5.1. La sous-destination industrie

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

5.2. La sous-destination entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

5.3. La sous-destination bureau

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

5.4. La sous-destination centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La différenciation des règles selon les destinations et sous-destinations de constructions

L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Locaux constituant l'accessoire d'une construction

Sont concernées les constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole.

Ainsi, à titre d'exemple :

- Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme ;

À l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

DEFINITIONS NATIONALES

Extrait de la fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Annexe

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 à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Complément apporté par le PLU :

À l'inverse des annexes, les extensions n'apportent pas un complément de fonctionnalité à la construction principale mais viennent la renforcer.

Pour exemple, sont considérées comme des extensions la création d'une pièce principale supplémentaire ou leur agrandissement (chambre, séjour, salon...). Au contraire, les garages, locaux techniques, abris de jardins et bois, terrasses, etc. ne sont pas considérés comme des extensions mais des annexes.

Construction existante

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.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Complément apporté par le PLU :

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

Ne peut être considéré comme ruine reconstructible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

Façades

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.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Limites séparatives

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.

Voies ou emprises 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. Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

DEFINITIONS LOCALES

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions ;
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.

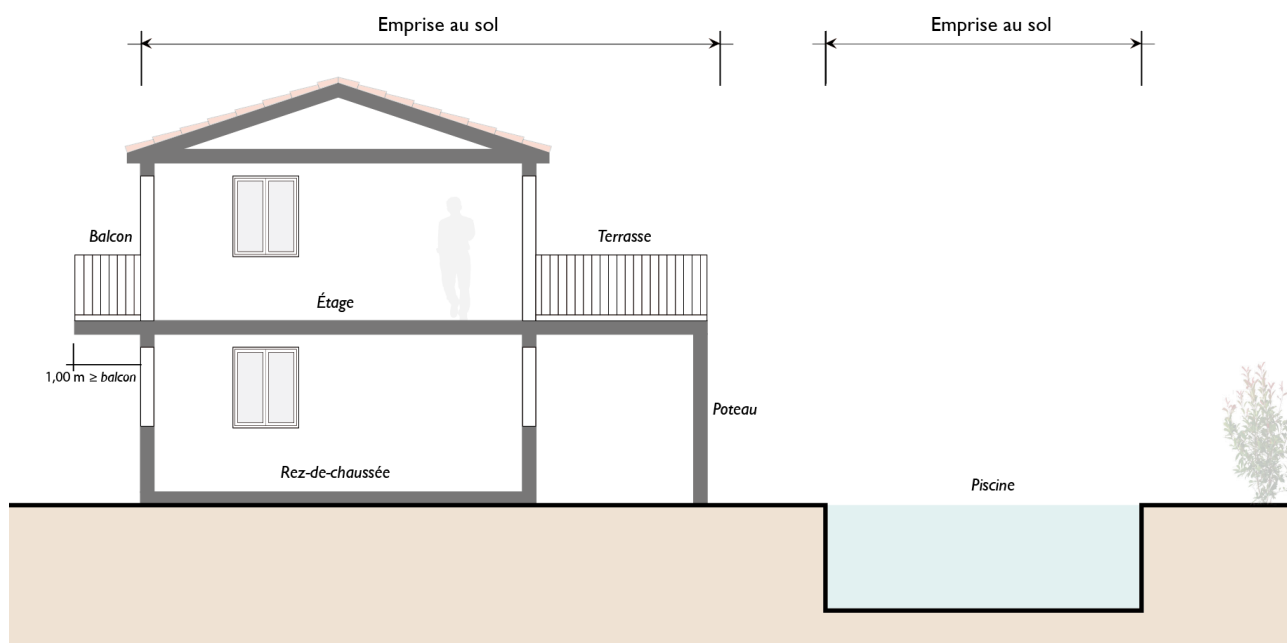


Schéma explicatif : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Espaces libres

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

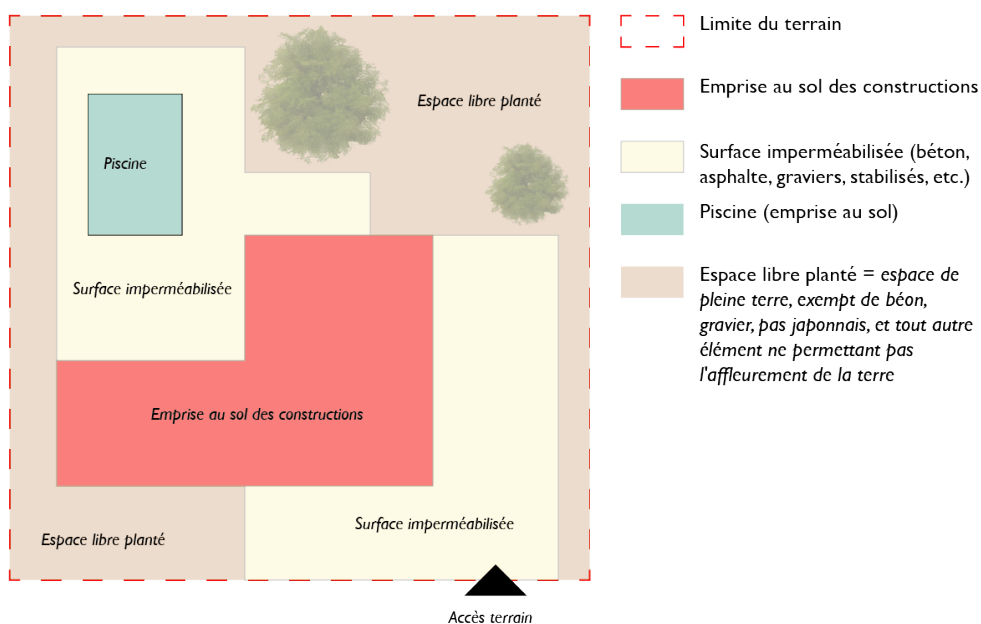


Schéma explicatif : Définition de l'espace libre

Soutènement / Clôture

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Voie en impasse

Sont considérées comme voies en impasse les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant par une raquette ou placette de retournement pour les véhicules. Toutefois, ne sont pas considérées comme voies en impasse les voies reliées à d'autres voies par les cheminements doux.

Voirie

La voirie comprend l'ensemble des espaces nécessaires à la circulation publique et leurs abords :

- La chaussée,
- Les espaces piétons,
- Les bandes et pistes cyclables,
- Les voies vertes,
- Les fossés et noues,
- Les talus et soutènements,
- Les accotements,
- Les espaces verts,
- Le stationnement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Clermont-l'Hérault.

Article 2. PORTE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-5 et R.111-6 : desserte et accès
 - R.111-8 : réseaux
2. Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du PLU ;
3. Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU ;
4. Les dispositions de la loi littoral.

Article 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, le territoire de Marsillargues est divisé en zones en fonction de leurs caractéristiques urbaines et de la nécessité de protéger les espaces naturels et agricoles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont les zones aménagées et bâties desservies par les réseaux en quantité et qualité suffisante pour desservir les constructions et aménagements à réaliser.

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- **UA** : zone urbaine constituée de l'ensemble du centre historique de Marsillargues jusqu'aux constructions récentes de la fin du 19^{ème} siècle ;
- **UB** : zone urbaine composée d'habitats collectifs en R+3 minimum aux abords du centre historique de Marsillargues ;
- **UD** : zone urbaine récente composée des extensions résidentielles prenant la forme de lotissements d'habitat individuel à l'ouest et au sud du centre-ville de Marsillargues ;
- **Uz** : zone urbaine la plus récente de la commune située au sud du village et à proximité immédiate du centre-ville. La zone Uz fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de la ZAC de la Laune ;
- **Uep** : zone urbaine équipée à l'ouest du village. Cette zone regroupe les équipements d'intérêt collectif structurants de Marsillargues tels que les stades et le gymnase ;
- **Ui** : zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques correspondant à la ZAE du Poul/Les Près.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser ne deviennent constructibles que soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires.

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

- **AUz** : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'accueil d'habitat individuel et collectif en fin d'urbanisation sud correspondant à la dernière tranche de l'aménagement de la ZAC de la Laune ;

- **AUep** : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'accueil d'équipements publics de gestion hydraulique dans le cadre de l'aménagement de la dernière tranche de la ZAC de la Laune.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont des zones de richesse naturelles, à protéger en raison de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Les zones agricoles comprennent les zones suivantes :

- **A** : il s'agit des zones, principalement au nord de la commune, dans lesquelles les constructions nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles peuvent être autorisées, de même que certaines constructions d'intérêt collectif et services publics.
- **Apr** : ce secteur est situé sur l'extrémité sud du territoire et correspond aux espaces agricoles compris dans les Espaces Proches du Rivage et les Coupures d'Urbanisation ;
- **Aer** : ce secteur est également situé au sud du territoire et correspond aux espaces agricoles compris dans les Espaces Remarquables et les Coupures d'Urbanisation ;
- **Acu** : ce secteur est principalement situé en interface entre le village et les deux secteurs Apr et Aer précédents et correspond aux espaces agricoles compris dans les Coupures d'Urbanisation.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières de Marsillargues doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La diversité des espaces naturels de Marsillargues confère au territoire une grande richesse écologique et paysagère à protéger.

Les zones naturelles et forestières comprennent notamment :

- **N** : il s'agit des zones naturelles majoritairement au nord de la commune composées principalement de boisements épars et le long des cours d'eau ;
- **Nep** : il s'agit d'un secteur qui comprend différents équipements publics tels que des jardins partagés et le cimetière communal ainsi que quelques activités économiques associées telles que les pompes funèbres. La réglementation vise à maintenir le caractère et la vocation de la zone ;
- **NO** : il s'agit d'un secteur à l'extrémité sud-ouest du territoire comprenant les espaces maritimes de Marsillargues (étang de l'Or) et la bande des 100 mètres en application de la loi littoral ;
- **Npr** : ce secteur est situé sur l'extrémité sud du territoire et correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Proches du Rivage et les Coupures d'Urbanisation ;
- **Npr1** : ce secteur est situé sur l'extrémité sud du territoire et correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Proches du Rivage et les Coupures d'Urbanisation et comporte des cabanes le long du canal de Lunel et de l'étang de l'Or ;
- **Ner** : ce secteur est également situé au sud du territoire et correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Remarquables et les Coupures d'Urbanisation ;
- **Ner1** : ce secteur est également situé au sud du territoire et correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Remarquables et les Coupures d'Urbanisation et comporte des cabanes le long du canal de Lunel ;
- **Ncu** : ce secteur est principalement situé en interface entre le village et les deux secteurs Npr et Ner précédents et correspond aux espaces naturels compris dans les Coupures d'Urbanisation.

Nota réglementaire :

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

Article 4. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Le PLU fixe les emplacements réservés nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux constructions d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux espaces verts et à la production de logements sociaux ou aidés.

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage (pièce 3.5) et répertoriés dans une liste identifiant notamment le destinataire et la destination de la réservation (pièce 3.4). En outre, on distingue les emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé aux voies publiques : C1, C2, C3, C4, C5, C6, C9, D1, D2, D3, E1 ;
- Emplacement réservé aux ouvrages publics : C7, C8, C9 ;
- Emplacement réservé aux installations d'intérêt général : sans objet ;
- Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques : sans objet ;
- Emplacement réservé logement social/mixité sociale : sans objet.

Article 5. LES PROTECTIONS PAYSAGERES, ECOLOGIQUES ET PATRIMONIALES

1. Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.121-7 du même code sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.5).

Les Espaces Boisés Classés peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non, attenants ou non à des constructions.

Conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme :

- ***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.***

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2. Les éléments protégés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.5).

Les protections sont prises pour des motifs écologiques ou paysager en vue de maintenir et valoriser la trame verte et bleue et la trame verte urbaine de Marsillargues. Les éléments protégés peuvent correspondre à des linéaires ou surfaces boisées, des arbres isolés, des zones humides, des zones non boisées mais essentielles au maintien des continuités écologiques.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

3. Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.5).

Les protections sont prises pour des motifs patrimoniaux et paysagers en vue de maintenir et valoriser le patrimoine végétal de Marsillargues et la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces urbains.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

4. Dispositions applicables aux EBC, L151-19 et L.151-23

4.1. Règle générale

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements réalisés au sein d'un espace protégé au titre des articles L.113-1 (en application de l'article L.121-27), L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

La protection en Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme 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 conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du même code.

Pour les éléments paysagers, écologiques et patrimoniaux protégés au titre des articles L151-19, L151-23 et L113-1 par application de l'article L.151-27 du code de l'urbanisme, des prescriptions particulières sont mises en place en fonction du motif de protection et du type d'élément protégé en cas de destruction :

- Éléments patrimoniaux :
 - Pour les éléments ponctuels, est exigé la plantation de la même essence ;
 - Pour les éléments linéaires et surfaciques, est exigé que les essences replantées recréent une masse végétale équivalente avec la même fonction (brise-vent, ombrage...) ;
- Éléments écologiques :
 - Qu'il s'agisse d'un élément ponctuel, linéaire ou surfacique, est exigé la replantation de la même essence végétale ;
 - Lorsqu'un ruisseau ou un fossé est concerné par une protection, le tracé et les caractéristiques dimensionnelles doivent être préservés et la réalisation d'ouvrages de franchissement devra faire l'objet d'une déclaration préalable pour démontrer le faible impact sur les continuités écologiques ;
- Éléments paysagers :
 - Pour les éléments ponctuels, est exigé la plantation de la même essence ;
 - Pour les éléments linéaires et surfaciques, est exigé que les essences replantées recréent une masse végétale équivalente.

Dans les espaces protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- Le maintien d'au moins 50% de l'emprise de la protection sur le terrain d'assiette du projet en espace libre de pleine terre ;
- Le maintien d'au moins 10% de l'emprise de la protection sur le terrain d'assiette du projet en espace libre perméable (gravier, stabilisé...).

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues ...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).
- les travaux d'aménagement de voiries (création et élargissement), voies vertes, pistes cyclables... à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Aussi, lorsque des espèces exotiques envahissantes sont présentes dans les espaces protégés faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé l'élimination des espèces exotiques envahissantes selon le protocole sanitaire approprié et leur remplacement par des essences endogènes caractéristiques du milieu naturel. **La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.**

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

Ces prescriptions sont de nature à maintenir la valeur patrimoniale, paysagère et écologique des éléments identifiés. Elles sont également de nature à conserver la qualité du cadre de vie et les qualités urbaines et paysagères du territoire de Marsillargues.

La pièce 3.3 du règlement détaille les motifs de protection. Il convient de s'y reporter pour connaître les prescriptions applicables à chaque élément.

4.2. Cas particuliers

Lorsqu'un élément est protégé pour deux motifs (paysage et patrimoine, paysage et écologie par exemple), les dispositions ci-dessus s'ajoutent. En cas de contradiction, la règle la plus contraignante s'applique.

Exemples :

- Prescriptions applicables pour une protection surfacique pour motifs paysagers et patrimoniaux :
 - Replantation d'essences de masse végétale équivalente avec la même fonction (motif patrimonial)
 - Replantation d'essences de masse végétale équivalente (motif paysager)
 - Soit : replantation d'essences de masse végétale équivalente avec la même fonction (motif patrimonial)
- Prescriptions applicables pour une protection surfaciques pour motifs paysagers et écologiques :
 - Replantation d'essences de masse végétale équivalente (motif paysager)
 - Replantation de la même essence végétale (motif écologique)
 - Soit : replantation de la même essence végétale (motif écologique).

Par ailleurs, pour les protections linéaires et ponctuelles, les prescriptions ci-dessus s'appliquent dans un rayon de 5 mètres autour de la protection.

4.3. Exceptions/dérogations

Les obligations de replanter la même essence ne s'appliquent pas dès lors que la coupe ou l'abatage d'un élément protégé est justifiée par un motif sanitaire (exemple : maladie de l'arbre susceptible de se propager à nouveau tel que le chancre coloré) ou par un risque de dommage sur les biens (soulèvement des revêtements de sol et clôtures, création de fissures dans le bâti...). Dans ce cas, le choix de l'essence à replanter sera soumis à validation préalable par la commune.

Article 6. LES ZONES A RISQUE D'INONDATION

Des ruisseaux sont concernés par des risques d'inondation. Aussi, le PLU délimite des zones dans lesquelles les dispositions réglementaires de prévention du risque d'inondation s'appliquent pour les constructions et utilisations du sol.

1. Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

Marsillargues est couverte par le Plan de Prévention des Risques inondation « Basse plaine du Vidourle » approuvé par arrêté préfectoral le 19 août 2009. Les zones à risques sont reportées à l'annexe 4.2 du PLU relative aux Servitudes d'Utilité Publique pour connaître la réglementation applicable sur le territoire. En outre, le PPRi identifie des zones rouges (risque élevé) et des zones bleues (risque modéré) dont les dispositions réglementaires détaillées sont précisées en annexe 4.2 du PLU.

2. L'Atlas des Zones Inondables (AZI)

L'Atlas des Zones Inondables de l'Hérault identifie les zones submersibles des principaux cours d'eau du Département. L'ensemble de la commune est concerné par un risque inondation connu.

3. Les zones inconstructibles aux abords des cours d'eau

Pour l'ensemble des cours d'eau permanents et temporaires de la commune, une bande de 20,00 mètres est fixée de part et d'autre du haut des berges dans laquelle l'édification de nouvelles constructions, installations, murs de clôtures ainsi que tout autre obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite.

Les cours d'eau concernés sont reportés à l'annexe 4.10 du PLU.

Article 7. LES ZONES A RISQUE GEOLOGIQUE

Marsillargues est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles **FAIBLE à FORT** sur l'ensemble du territoire. Il est conseillé aux constructeurs de respecter les recommandations techniques jointes en **annexe 4.11 du PLU**.

Article 8. LA PROTECTION INCENDIE

1. Aléa feu de forêt

Marsillargues est concernée par l'aléa feu de forêt cartographié par la DDTM de l'Hérault en décembre 2021. Certaines parties boisées du territoire sont soumises à un aléa **FAIBLE à EXCEPTIONNEL**.

La cartographie de l'aléa incendie de forêt est consultable sur le site de la Préfecture de l'Hérault et en annexe 4.10 du PLU.

Il est conseillé aux constructeurs de respecter les recommandations techniques jointes en **annexe 4.10 du PLU**.

2. Obligations Légales de Débroussaillage

Le territoire communal n'est pas soumis aux Obligation Légales de Débroussaillage.

3. Prescriptions pour la conception de voiries

Les prescriptions générales et particulières en matière de protection incendie définies par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) sont jointes en annexe 2 du présent règlement.

Article 9. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Il est rappelé que la RD61 à l'ouest du territoire, axe de liaison entre La Grande-Motte et Lunel, est classée route à grande circulation. Par conséquent, les dispositions de l'article L.111-6 et de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Article L.111-6 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L.111-7 du code de l'urbanisme

- L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions sont rappelées à l'article 4 de chaque zone concernée.

Article 10. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET DES RUINES RECONSTRUCTIBLES DANS LES ZONES NON URBANISÉES

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

Ne peut être considéré comme ruine reconstructible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

Dans toutes les zones A et N, sont autorisées :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes ;
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre (hors inondation), ainsi que les ruines reconstructibles à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée.

Article 11. ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont possibles.

Les articles 3 à 9 des règlements des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures uniquement si elles remplissent les 3 conditions suivantes :

- Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme ;
- Les adaptations mineures sont limitées ;
- Les adaptations mineures font l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 12. DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Des dérogations aux règles de chacune des zones peuvent être autorisées dans les conditions définies aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Article 13. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après. La commune est couverte par les Servitudes d'utilité Publique suivantes :

- A2 : Servitude de passage de conduites souterraines d'irrigation :
 - Réseau d'irrigation de la Compagnie Bas-Rhône Languedoc
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;
 - Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
 - Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m) ;
 - Château de Teillan, commune d'Aimargues – Inscription du 8 juin 1995 (rayon de 500 mètres) ;
 - Stèles funéraires antiques, commune d'Aimargues – Classement du 8 septembre 1978 (rayon de 500 mètres) ;
 - Château, commune de Saint-Laurent-d'Aigouze – Inscription du 9 avril 2001 (rayon de 500 mètres).
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Captage Capoulière de Grâce implanté sur et au bénéfice de la commune de Marsillargues (DUP du 5 juin 2015) ;
 - Puits F1 et F2 Dassargues sur la commune de Lunel, périmètre de protection éloigné (DUP du 13 novembre 2014) ;
 - Champ captant des Baïsses sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 28 septembre 1987) ;
 - Champ captant du Moulin d'Aimargues sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 19 septembre 2011).
- I1 : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine :
 - Ligne aérienne 63 Kv/MT N0 1 Aigues-Mortes/La Grande-Motte/Saint-Christol.
- INT1 : Servitude au voisinage des cimetières :
 - Cimetière communal avenue Paul Valéry.
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.
- PT2LH : Servitudes de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne
 - NIMES/LE GARRIGAS (0300570008) (décret n°DEFD9501246D du 19 avril 1995)
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunications :
 - Fibre optique FO15 Montpellier-Arles (arrêté du 7 janvier 1994) ;
 - Liaison hertzienne Montpellier-Générac (arrêté du 15 mars 1994).
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer
 - Ancienne ligne Lunel-Aimargues

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend l'ensemble du centre historique de Marsillargues jusqu'aux constructions récentes de la fin du 19^{ème} siècle. La zone est marquée par une grande homogénéité du bâti avec un intérêt architectural et patrimonial marqué. La présence d'édifices remarquables, pour certains classés ou inscrits aux monuments historiques, assois la valeur patrimoniale de ce tissu urbain caractéristique.

La zone UA comprend également une grande diversité d'activités. Au centre de l'urbanisation, le bâti historique abrite tout autant des logements que des commerces, services, restaurants, bâtiments publics... L'objectif, au-delà du maintien des caractéristiques architecturales du tissu, est de conserver la diversité des fonctions urbaines et favoriser les nouvelles implantations d'activités tertiaires.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;
 - Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
 - Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m) ;
 - Château de Teillan, commune d'Aimargues – Inscription du 8 juin 1995 (rayon de 500 mètres) ;
 - Stèles funéraires antiques, commune d'Aimargues – Classement du 8 septembre 1978 (rayon de 500 mètres).
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Champ captant des Baïsses sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 28 septembre 1987).
- I1 : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UA est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement ou la création de voiries ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.121-27 du même code ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UA fait l'objet d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Gare). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Risques et nuisances

La zone UA est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone UA est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. Toutefois, la zone UA est concernée par un aléa incendie de forêt **FAIBLE à EXCEPTIONNEL** dans les secteurs de l'ancienne voie ferrée au nord et de l'avenue Charles Corbière / boulevard Émile Zola au sud.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UA – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
 - Commerce de gros
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les antennes érigées sur mât, les pylônes, les poteaux et supports d'enseigne,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. UA – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains. Les extensions devront se conformer aux règles édictées ci-après.

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

Seules les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

4.1. Cas des espaces de stationnement

Les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit sauf dans le cas où ils permettent la création de commerces et activités de services.

5. Évolution des constructions existantes interdites à l'article 1

Les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien courant sont autorisés.

Les extensions limitées des constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 9.

6. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-18 du code de la construction).

Article 3. UA – MIXITE SOCIALE

Pour toute création de logements, même issue d'une division en lots d'un immeuble existant, il sera réalisé une part de logements aidés :

- Pour les divisions en lots totalisant au moins 4 logements, il sera prévu une part de 30% du nombre d'unité en logement aidé, toujours arrondie au nombre supérieur (pour 7 logements, 3 logements aidés). Les logements aidés auront une superficie minimale de 40 mètres carrés. Une minoration maximum de 15% de cette superficie sera tolérée si les caractéristiques du bâtiment existant et du projet le justifient.
- Pour les constructions nouvelles et les changements de destination d'une construction existante totalisant au moins 4 logements, il sera consacré une part d'au moins 30% du nombre d'unité en logements aidés, toujours arrondie à l'unité supérieure. Les logements aidés devront avoir une

superficie minimale de 65 mètres carrés. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Pour toute opération de construction d'immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25% des logements sont des logements locatifs sociaux tels que définis au IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UA – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons dans la limite de 1,00 mètre de dépassement. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les extensions de construction, ou les nouvelles constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, il pourra être autorisé des implantations :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à l'identique de son implantation avant démolition.

Nonobstant les dispositions précédentes, un retrait différent peut être autorisé :

- s'il permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- ou si le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- ou si la construction intéresse un terrain présentant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

1.1. Cas particulier des piscines et des locaux techniques

Les locaux techniques des piscines peuvent être implantés en limite s'ils sont clos et couverts et que leur totale n'excède pas celle autorisée pour l'édification des clôtures. Dans les autres cas, ils devront être implantés à au moins 2,00 mètres des limites.

1.2. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Cas général

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons dans la limite de 1,00 mètre de dépassement. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

2.2. Sur une profondeur maximale de 15,00 mètres à partir de l'alignement

Sur une profondeur maximale de 15,00 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20,00 mètres.

- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- ou lorsque les autres limites parcellaires sont situées dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($3 \leq L \leq H/2$).

2.3. Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15,00 mètres à compter de l'alignement

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4,00 mètres.
- ou si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale.
- ou si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

2.4. Cas particulier des piscines et des locaux techniques

Les locaux techniques des piscines peuvent être implantés en limite s'ils sont clos et couverts et que leur totale n'excède pas celle autorisée pour l'édification des clôtures. Dans les autres cas, ils devront être implantés à au moins 2,00 mètres des limites. Toutefois, pour les locaux techniques implantés en limite séparative, une isolation acoustique devra obligatoirement être prévue afin de limiter le risque de nuisance pour les fonds voisins.

2.5. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

2.6. Cas particuliers des pergolas et carports

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et carports installés en limite dès lors que leur hauteur totale maximale est égale ou inférieure à 3,00 mètres.

3. Saillies sur les voies et emprises publiques

Les saillies de façades sur les voies et emprises publiques, hors toiture et éléments de modénatures, sont autorisées uniquement pour la réalisation de balcons.

Les balcons en saillie de façade sur les voies et emprises publiques doivent satisfaire les règles suivantes :

- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur inférieure à 4,50 mètres du sol des voies ou emprises publiques, la saillie est limitée à 0,30 mètre ;
- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres du sol des voies et emprises publiques, la saillie (s) ne peut être supérieure au $1/20^{\text{ème}}$ de la distance (d) qui sépare la façade à l'alignement opposé sans dépasser 1,00 mètre soit la formule suivante : $1,00 \text{ mètre} \geq (s) \leq (d)/20$.

La création de balcons doit respecter l'harmonie de l'ordonnancement des façades, notamment les symétries lorsqu'elles existent.

Toutefois, les surplombs peuvent être interdits s'ils contribuent à :

- Rendre la circulation difficile des véhicules, piétons, cyclistes et autres usagers des mobilités douces,
- Favoriser la promiscuité entre deux constructions situées de part et d'autre de la voie ou l'emprise publique.

4. Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

4.1. Définition de la hauteur

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, soit au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4.2. Hauteur totale maximale

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 12 mètres et R+2.

4.3. Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver la cohérence urbaine de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15,00 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15,00 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

4.4. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

5. Emprise au sol des constructions

5.1. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

Article 5. UA – STATIONNEMENT

1. Généralités

Les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

2. Règles applicables aux logements

Lorsque la configuration des parcelles, des constructions existantes et futures et des accès le permet, il sera réalisé au moins une place de stationnement par logement créé, y compris en division d'immeuble.

Pour tous projets de création d'au moins 2 logements, y compris en division d'immeuble, il sera exigé :

- 1 emplacement de vélo sécurisé par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements de vélo sécurisés par logement à partir de 3 pièces principales.

Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de la zone UA vise à favoriser la mise en valeur du bâti ancien.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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

1. Toiture et couverture

1.1. Toiture

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les versants de la toiture seront, de préférence, dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures seront constituées de pans inclinés dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La réalisation de toits terrasses peut être admise en tant qu'élément de raccordement entre deux toitures, terrasses plantées ou terrasses accessibles. Ils ne devront pas représenter plus de 30% de l'emprise des toitures des constructions et une superficie maximale de 30 m².

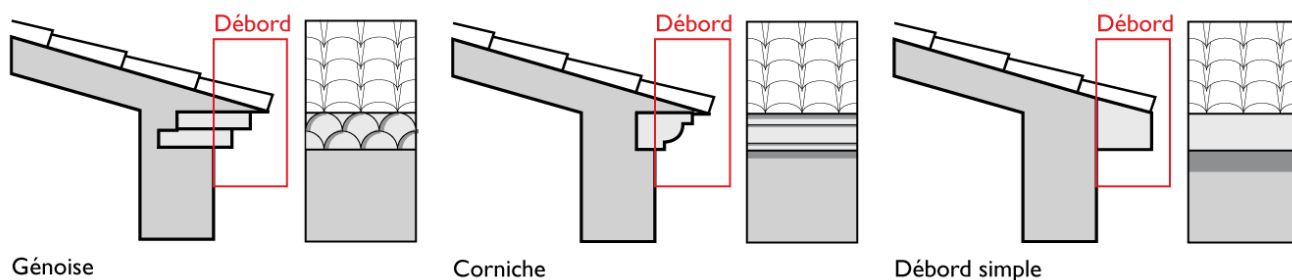
Au moins une des rives d'égout sera, autant que possible, dirigée vers la voie ou l'emprise publique d'alignement de la construction.

1.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture traditionnels participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l'une des manières suivantes :

- Une gènoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange, ancienne tannerie ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).



Ces éléments quand ils existent, seront conservés à l'identique. Dans le cas des surélévations, les débords de toiture auront les mêmes caractéristiques que ceux initiaux.

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,50 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

1.1.2. Terrasses en toiture

Pour toutes les constructions existantes et nouvelles, y compris les surélévations, les terrasses en toiture ne doivent pas représenter plus de 30% de l'emprise du niveau de la construction où elles sont créées. Seules les terrasses par « éventrement de toiture » et « à la manière de séchoir » sont autorisées.

Dans le cas d'une création par « éventrement de la toiture », les conditions suivantes doivent être réunies :

- Être située au dernier niveau de la construction,
- Conserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle,
- Que l'allège basse soit supérieure ou égale à 1,80 mètre,
- Que la terrasse ne soit pas visible depuis l'espace public qu'elle surplombe,
- Que la terrasse soit positionnée de manière à suggérer une cour intérieure.

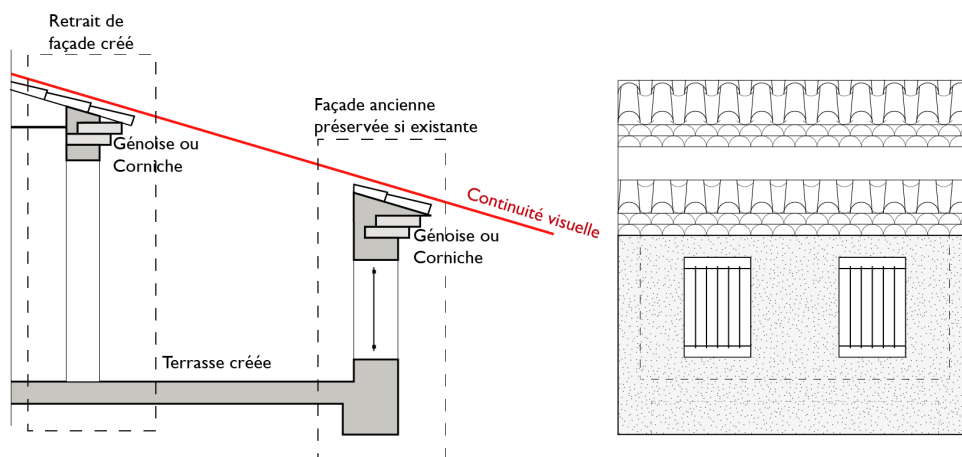


Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

Les terrasses par « éventrement de toiture » sont assimilées à des toits terrasses.

Dans le cas d'une création « à la manière de séchoirs », les conditions suivantes doivent être réunies :

- être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- si elles sont situées au dernier niveau, qu'elles soient intégralement couvertes ;
- que la trame de la façade d'origine soit restituée dans le cas où la construction est surélevée ;
- que la façade d'origine soit préservée dans son ensemble si la construction n'est pas surélevée ;
- que, le cas échéant, les poteaux soient de section carrée ou rectangulaire.

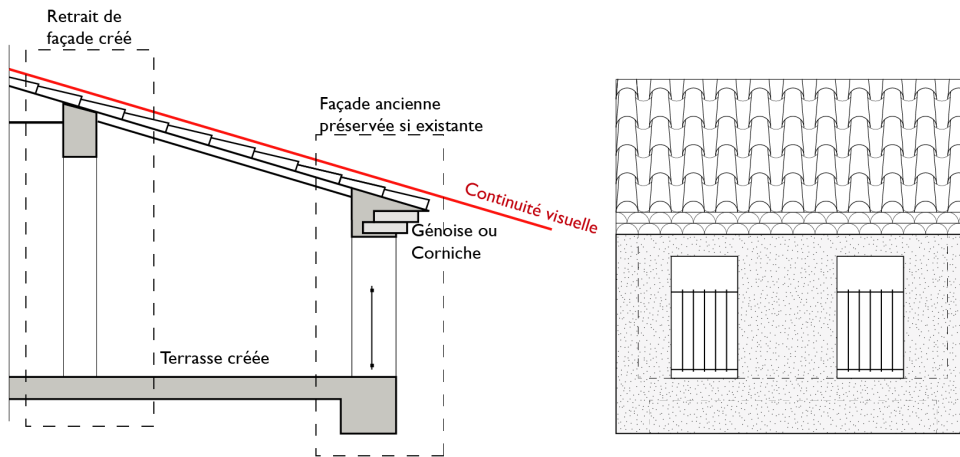


Schéma explicatif : Principe de création d'une terrasse en toiture « à la manière de séchoirs »

Les terrasses « à la manière de séchoirs » ne sont pas assimilées à des toits terrasses.

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite. Les évacuations de terrasse seront passées dans les constructions, ou en façade, descendant directement. Les évacuations de terrasse non raccordées à une descente d'eau pluviales sont interdites à l'exception des trop-pleins.

1.1.3. Ouvrages en toiture

1.1.3.1. Ouvrages techniques et éléments situés en toiture

Les ouvrages techniques et les éléments situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les éléments de toiture type chatière, faitière ou lanterne seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les poinçons autres que « pigne de pin » sont autorisés s'ils participent à restituer l'aspect originel des toitures et couvertures. Dans les autres cas, tout poinçon est interdit.

1.1.3.2. Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

La création de châssis ou fenêtres de toit peut être autorisée. Dans ce cas :

- La superficie maximale est de 1 m² par unité ;
- Les châssis et fenêtres de toit doivent avoir des proportions verticales (longueur plus importante dans le sens de la pente du toit) ;
- L'ensemble des châssis et fenêtre de toit ne doit pas représenter plus de 15% de la surface totale du pan de toiture ;
- Leur positionnement devra favoriser le respect de l'alignement des axes des ouvertures en façade ;
- Les châssis et fenêtres de toit doivent être encastrés dans le plan de la couverture, sans costière apparente ni volet roulant.

1.1.3.3. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les modèles de conduits et de souches de cheminées ne pourront être standardisés ou préfabriqués. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Les conduits seront couronnés par une dalle en pierre, ou par des mitres en terre cuite dans le cas de conduits multiples dans une même souche. Les souches seront implantées préférentiellement au plus près du faîtage.

À l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées.

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

1.2. Couvertures

Les couvertures seront constituées, soit en :

- Tuile canal de terre cuite posées en courant et en couvert,

- Tuile romane de terre cuite.

Les tuiles seront de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. En aucun cas, les plaques dites de « sous toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant et des tuiles canal de couvert.

Lors de travaux de réfection des toitures et couvertures, les constructions devront se mettre en conformité avec les présentes règles à l'exception des couvertures existantes en ardoise.

Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant. Elles pourront être interdite si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles pourront être interdite si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

Les éléments techniques en toiture ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils pourront être interdits s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

Les faitages et arêtières seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Les acrotères doivent favoriser la dissimulation d'éléments techniques disposés en toiture (groupe de climatisation, etc.).

2. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises et les revêtements plastiques et métalliques sont également interdits lorsqu'ils ne sont pas d'origine à la construction.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Il est demandé de prendre en compte l'annexe 3 du règlement pour la coloration des façades (encadrements et soubassements inclus), menuiseries, volets et ferronneries.

Les travaux sur les constructions existantes (autres que les extensions et les démolitions-reconstructions) doivent :

- Respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
- Restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction

2.1. Finition des façades

2.1.1. Façades en pierre de taille et brique

Les façades en pierre de taille appareillée et apparente ou en brique ne doivent pas être enduites ou crépis. Les maçonneries de pierre de taille ou en brique seront nettoyées par un procédé doux de façon à éviter toute altération de la surface de la pierre. Les restaurations devront utiliser des matériaux choisis de façon à retrouver le grain, la couleur et la valeur des matériaux d'origine. Le mortier de pose et de rejointoiement sera d'une couleur aussi proche que possible de celle du matériau d'origine.

2.1.2. Façades en moellons

D'une façon générale, la maçonnerie de moellons a été utilisée pour un type d'architecture conçue pour être enduite. Seuls les éléments structurels, tels les chaînes d'angle, encadrements de baies, bandeaux..., réalisés en pierre de taille étaient destinés à rester apparents.

Exceptionnellement et en fonction de la qualité de la pose des moellons, les façades en moellons pourront être traitées à « pierre vue ».

2.1.3. Façades enduites et crépis

Les travaux sur la façade enduite seront précédés, dans la mesure du possible, par des sondages destinés à mettre à jour d'éventuels vestiges de dispositions anciennes (arc boutant, trumeau...). Le cas échéant, ces éléments seront laissés apparents et mis en valeur.

Les enduits devront préserver les éléments massifs de pierre marquant les encadrements de baie. Ils ne devront jamais être en saillie sur eux. Les éléments anciens ou datant de l'époque de construction de l'immeuble devront être conservés et restaurés, repris à l'identique ou restitués : modénature, profils de moulures, menuiseries et ferronneries...

Les enduits de finitions projetées, écrasées et rustiques sont interdites. Les enduits seront lissé, frotté, taloché ou gratté.

Les enduits et crépis devront respecter le nuancier de couleur déposé en mairie.

2.1.4. Autres finitions des façades

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes, les façades en bardage bois et bardage zinc ou métallique peuvent être admises.

Ces façades seront préférentiellement situées de manière non visibles depuis les voies et emprises publiques et employées pour les surélévations et extension de constructions existantes.

2.1.5. Décoration des façades

2.1.5.1. Soubassements

Les soubassements seront réalisés selon le même procédé que les enduits ou crépis de façade. Leur couleur et teinte sera plus soutenue que celle des façades et pourra déroger au nuancier de couleur dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement des constructions et à la construction.

Les soubassements seront réalisés en surépaisseur du nu fini de la façade. Leur hauteur sera proportionnée à celle du premier niveau de la construction. En outre, les soubassements ne pourront pas être plus haut que le premier appui de fenêtre du premier niveau de la construction et excéder le tiers de la hauteur du premier niveau de la construction.

Les soubassements seront horizontaux et non parallèles à la pente du terrain ou de la voie ou emprise publique qui borde la construction.

2.1.5.2. Encadrements

Toute ouverture doit disposer d'un encadrement. Lorsqu'ils ne sont pas en pierre ou brique apparente voire en bois ou profilé métallique apparent, ils seront réalisés selon le même procédé que les enduits ou crépis de façade. Leur couleur et teinte sera moins soutenue que celle des façades et pourra déroger au nuancier de couleur dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement des constructions et à la construction.

Les encadrements d'ouvertures existants en pierre, brique, bois ou profilé métallique seront conservés et restaurés et devront rester visibles en façade. Aussi, il convient de restituer ceux qui auront été mutilés et d'en doter les percements qui en sont dépourvus, y compris les percements nouveaux.

Les encadrements seront réalisés en surépaisseur du nu fini de la façade. Leur largeur sera proportionnée à celle de l'ouverture.

Lorsque de nouveaux encadrements sont à réaliser, ils reprendront les mêmes proportions que ceux existants.

2.1.5.3. Autres éléments décoratifs de façade

À l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originaux (moulures, corniches, bandeaux, pilastres ...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

2.2. Ouvertures/percements de la façade

Toute façade doit maintenir une proportion de pleins supérieure aux vides. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement aux constructions existantes.

Des adaptations aux règles ci-dessous peuvent être admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité et d'accessibilité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une terrasse.

2.2.1. Ordonnancement des ouvertures

L'ordonnancement général des ouvertures en façade devra être conservé ou restitué (alignement vertical et horizontal). Les nouvelles constructions devront s'inspirer des rythmes et des compositions des façades de la zone.

L'axe des baies principales sera aligné dès lors que la façade existante présentera ce type d'ordonnancement des ouvertures. Les façades des constructions nouvelles donnant sur les voies et emprises publiques devront obligatoirement satisfaire la règle d'alignement des axes des ouvertures.

Il peut être dérogé à cette règle pour les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques et les constructions d'architecture contemporaine sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes.



Schéma illustratif : Principe d'alignement des axes des baies et ouvertures en façade

2.2.2. Dimensionnement des ouvertures et percements

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures auront des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges) respectant un rapport allant de 1 pour 2 en rez-de-chaussée et/ou au 1er étage, à 1 pour 1,5 dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur et la largeur des percements diminuent régulièrement à chaque niveau. Au dernier niveau de la construction, les percements pourront être de forme carrée ou arrondie pour les œil de bœuf dès lors que l'aspect harmonieux de la façade sera respecté. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures existantes et aux portes, portes de garage et portes fenêtres et baies vitrées.

2.2.3. Bouchement de baie

Les ouvertures percées après la construction de l'immeuble, et modifiant la composition d'origine, pourront être, sinon supprimées, tout au moins « gommées » par un traitement spécifique du ravalement. En outre, à l'occasion de travaux de réhabilitation lourde du bâti (hors ravalement, réfection de toiture et travaux courants d'entretien), les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires horizontales visibles depuis

l'espace public (plus larges que hauts) pourront être modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques.

Lorsque des ouvertures anciennes sont bouchées, les encadrements en pierre ou briques devront être maintenus visibles en façade.

2.2.4. Ouverture de baie

L'adjonction d'ouverture pourra être imposée afin de rétablir l'architecture et les percements d'origine.

Le percement d'ouvertures nouvelles peut être autorisé lorsqu'il n'altère pas la qualité de la composition des façades, tout particulièrement l'ordonnancement des ouvertures.

Les grands percements (garages, baies d'entrepôts...) ne sont pas souhaitables et ne seront acceptés que dans la mesure où le cadre alentour et la façade de la construction ne seront pas altérés.

Pour les façades donnant sur les voies et emprises publiques, les nouveaux percements devront respecter l'ordonnancement général de la façade, c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la dimension des percements datant de l'époque de construction de l'immeuble dès lors que la façade existante présentera un ordonnancement régulier des ouvertures (alignement des axes des baies). Cette disposition s'applique également aux façades donnant sur les voies et emprises publiques des constructions nouvelles.

2.2.5. Appui de fenêtre, marche, seuil

Les appuis de fenêtre, marches et seuil ne pourront en aucun cas être recouverts de carrelages, plaques de terre cuite ou pierres collées. Ils seront réalisés en matériau brut non revêtu.

2.3. Menuiseries

Dans tous les cas, c'est la menuiserie bois qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse. Tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but sont interdits.

Les menuiseries seront obligatoirement placées en tableau et en retrait du nu extérieur de la façade d'au moins 15 cm (le retrait peut être adapté selon l'édifice et le type de menuiserie : fenêtres, portes fenêtres, volets, porte d'entrée, porte de garage ou dans le cas où une feuillure est existante).

Les menuiseries en PVC sont à éviter, tout particulièrement pour les constructions édifiées avant 1950.

L'ensemble des éléments de menuiserie, fenêtres et portes fenêtres, volets, lambrequins, portes d'entrée et portes de garages ancien ou datant de l'époque de construction de l'immeuble sera conservé et restauré ou restitué selon les modèles existants.

Les portes, croisées et châssis divers ainsi que les portes de garage seront, dans leur conception, fidèles au caractère de la façade et devront correspondre au style et à l'époque de construction de celle-ci.

2.3.1. Fenêtres et portes fenêtres

Le dessin de la menuiserie sera adapté à l'époque de construction de l'immeuble et de la baie qu'elle vient obturer. En général, les fenêtres et portes fenêtres comportent deux ouvrants à la française à petit bois et grands carreaux. Les fenêtres à petits carreaux seront réservées aux immeubles dont l'époque de construction et le décor de façade le justifie.

Dans le cas des portes fenêtres, un soubassement plein en bois d'une hauteur d'au moins 30 cm sera réalisé.

Les impostes reprendront le dessin de la menuiserie qu'ils surmontent.

2.3.2. Portes

Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet. Dans le cas contraire, la nouvelle porte sera en accord avec le style ou l'époque de construction de l'immeuble. Pour cela il conviendra de s'inspirer de portes en place sur des immeubles de la même époque de construction. Les portes plus modernes pourront être acceptées si elles participent à une création architecturale contemporaine.

Les impostes reprendront le dessin de la menuiserie qu'ils surmontent.

2.3.3. Portes de garages

Les portes de garage seront à deux ou quatre vantaux et préférentiellement constituées de lames verticales (de 15 cm de large minimum).

Les portes sectionnelles peuvent être admises si elles s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes.

Les impostes reprendront le dessin de la menuiserie qu'ils surmontent.

2.3.4. Dispositifs d'occultation des baies

Les dispositifs d'origine et existants devront être maintenus ou restitués le cas échéant.

Les volets en façade seront soit rabattus en façade, soit replié en tableau. Les volets seront réalisés selon un des modèles suivants :

- Volets à lames croisées clouées ;
- Volets à lames sur cadre ;
- Volets persiennes ;
- Volets brisés à lame.

Les volets à écharpe « Z » sont interdits.

Les stores à lames enroulées ou empilées sous le linteau dissimulés derrière un lambrequin sont admis. De même, les volets coulissants en façade peuvent être admis pour les nouvelles constructions et les réhabilitations contemporaines s'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes.

Sous réserve de maintenir ou restituer le dispositif d'occultation des baies d'origine, les volets roulants peuvent être admis dès lors qu'ils respectent l'une des conditions suivantes :

- L'implantation du coffre ne doit pas conduire à réduire la surface vitrée de l'ouverture et doit être disposé à l'intérieur des constructions de manière non visible depuis les voies et emprises publiques ;
- Le coffre est disposé en sous-face de linteau et dissimulé par un lambrequin.

La pose de coffre de volet roulant en applique sur la façade est strictement interdite, pour les constructions neuves comme les constructions existantes. Tout travaux de remplacement de menuiseries devront se mettre en conformité avec le présent règlement.

2.3.5. Colorimétrie des menuiseries

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction.

Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

2.4. Éléments visibles en façade

2.4.1. Ferronnerie – serrurerie

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie.

Les ouvrages anciens existants seront systématiquement conservés et restaurés.

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé quand leur état de conservation le permet. Les éléments tels que : heurtoirs de porte, poulies, serrures, pentures de qualité, etc. seront traités contre la corrosion, soit avec un produit incolore, s'ils doivent rester bruts, soit avec une peinture spéciale s'ils doivent être peints.

Les modèles neufs s'inspireront des ouvrages anciens encore sur place. D'un simple dessin, ils seront protégés dans tous les cas par une peinture.

Les ferronneries et serrureries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

2.4.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux

éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

Les éléments en PVC ou tout autre matériau synthétique sont interdits.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou aluminium, la partie basse appelée dauphin sera en fonte. Les dauphins, chéneaux, gouttières et descente d'eau en brique vernissée sont admis.

Les gargouilles sont interdites. Les trop-pleins des terrasses sont admis en façade.

Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

2.4.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés. Ils seront de préférence intégrés dans un coffre dont le volet sera métallique ou en bois mais jamais en plastique.

Les paraboles et antennes sont prosrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

2.4.4. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées. Elles ne porteront pas atteinte aux éléments architecturaux et aux divers éléments de décors.

2.4.5. Climatiseurs

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront placés à l'intérieur des bâtiments, dans les combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et dissimulés. Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. La pose de climatiseurs sur les balcons peut être admise si et seulement si le garde-corps du balcon permet de dissimuler efficacement le bloc de climatisation.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

Article 7. UA – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre, non imperméabilisés et non artificialisés.

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'au moins 1 arbre puis de 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre entamée.

1.1. Cas particulier du règlement morphologique

Dans les espaces libres mentionnés au règlement graphique et dans le volet morphologique du règlement, par dérogation aux dispositions ci-dessus, il est exigé le maintien 50% de l'emprise frappée d'une obligation d'espace libre en pleine terre sur l'assiette foncière du projet.

Les espaces de pleine terre doivent être planté :

- d'au moins 1 arbre, quelle que soit la superficie des espaces en pleine terre ;
- d'au moins 1 arbre par tranche de 50 m² de surface de pleine terre entamée à plus de 25% (51 m² = 1 arbre / 65 m² = 2 arbres).

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Cas particulier du règlement morphologique

Dans les espaces libres mentionnés au règlement graphique et dans le volet morphologique du règlement, par dérogation aux dispositions ci-dessus, il est exigé le maintien 50% de l'emprise frappée d'une obligation d'espace libre en pleine terre sur l'assiette foncière du projet.

Les espaces de pleine terre doivent être planté :

- d'au moins 1 arbre, quelle que soit la superficie des espaces en pleine terre ;
- d'au moins 1 arbre par tranche de 50 m² de surface de pleine terre entamée à plus de 25% (51 m² = 1 arbre / 65 m² = 2 arbres).

4. Clôtures

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction, sous réserve d'être conforme avec le règlement du PPRi en vigueur.

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Ainsi, tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

Ainsi, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 2,00 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un barreaudage vertical. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Toute clôture sera obligatoirement doublée d'une haie composée d'au moins 3 essences locales, dont des essences fleuries.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits :

- clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UA – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

2.1. Voiries nouvelles

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoir) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et desservant au moins deux logements sera constituée d'une chaussée d'une largeur minimale de 5,00 mètres, ou 3,50 mètres pour une voie à sens unique, et d'au moins 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre minimum libre de tout mobilier et obstacle.

Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 150L/m² imperméabilisé avec un volume minimal de 15 m³ sous forme de noue ou de bassin de rétention ou tout autre dispositif non clos et non couvert. Le débit de vidange sera de 7L/s/ha imperméabilisé.

Pour tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

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.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'habitats collectifs en R+3 minimum aux abords du centre historique de Marsillargues. Ce tissu récent se distingue très nettement du tissu pavillonnaire qui domine dans la commune par ses formes urbaines et les gabarits bâtis. Il se détache également par la présence d'activités économiques dont la volonté est de permettre leur maintien et leur développement en complémentarité de l'offre du centre-ville.

Le règlement a pour objectif de maintenir la densité urbaine dans la zone UB, mais aussi la qualité urbaine, paysagère et architecturale qui la caractérise tout en conservant une mixité des fonctions urbaines.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;
 - Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
 - Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m).
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Champ captant des Baïsses sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 28 septembre 1987).
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UB est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

Risques et nuisances

La zone UB est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. La zone UB n'est pas concernée par un aléa incendie de forêt.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UB – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
 - Commerce de gros
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les antennes érigées sur mât, les pylônes, les poteaux et supports d'enseigne,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. UB – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

2. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

3. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

4. Évolution des constructions existantes interdites à l'article 1

Les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien courant sont autorisés.

Les extensions limitées des constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 9.

Article 3. UB – MIXITE SOCIALE

Pour toute création de logements, même issue d'une division en lots d'un immeuble existant, il sera réalisé une part de logements aidés :

- Pour les divisions en lots totalisant au moins 4 logements, il sera prévu une part de 30% du nombre d'unité en logement aidé, toujours arrondie au nombre supérieur (pour 7 logements, 3 logements aidés). Les logements aidés auront une superficie minimale de 40 mètres carrés. Une minoration maximum de 15% de cette superficie sera tolérée si les caractéristiques du bâtiment existant et du projet le justifient.
- Pour les constructions nouvelles et les changements de destination d'une construction existante totalisant au moins 4 logements, il sera consacré une part d'au moins 30% du nombre d'unité en logements aidés, toujours arrondie à l'unité supérieure. Les logements aidés devront avoir une superficie minimale de 65 mètres carrés. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Pour toute opération de construction d'immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25% des logements sont des logements locatifs sociaux tels que définis au IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UB – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

1.1. Cas général

Les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

2.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$).

3. Implantations des piscines et locaux techniques

3.1. Piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre (bord franc du bassin) par rapport aux limites sur les voies et emprises publiques et séparatives.

3.2. Locaux techniques

Les locaux techniques des piscines peuvent être implantés en limite s'ils sont clos et couverts et que leur totale n'excède pas celle autorisée pour l'édification des clôtures. Dans les autres cas, ils devront être implantés à au moins 2,00 mètres des limites sur les voies et emprises publiques et séparatives.

4. Autres locaux annexes

Les locaux abritant les containers à ordures ménagères peuvent être implantés en limites sur les voies et emprises publiques et séparatives sous réserve que leur hauteur soit égale ou inférieure à 4,00 mètres.

Les locaux affectés au fonctionnement des collectifs tels que local boîtes à lettres, garage à vélos, etc. peuvent être implantés en limites sur les voies et emprises publiques et séparatives sous réserve que leur hauteur soit égale ou inférieure à 4,00 mètres.

5. Cas particuliers des pergolas et carports

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et carports installés en limite dès lors que leur hauteur totale maximale est égale ou inférieure à 3,00 mètres.

6. Saillies sur les voies et emprises publiques

Les saillies de façades sur les voies et emprises publiques, hors toiture et éléments de modénatures, sont autorisées uniquement pour la réalisation de balcons et terrasses.

Les saillies sur les voies et emprises publiques doivent satisfaire les règles suivantes :

- Lorsque la sous-face est située à une hauteur inférieure à 4,50 mètres du sol des voies ou emprises publiques, la saillie est limitée à 0,30 mètre ;
- Lorsque la sous-face est située à une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres du sol des voies et emprises publiques, la saillie (s) ne peut être supérieure au $1/20^{\text{ème}}$ de la distance (d) qui sépare la façade à l'alignement opposé sans dépasser 1,00 mètre soit la formule suivante : $1,00 \text{ mètre} \geq (s) \leq (d)/20$.

Toutefois, les surplombs peuvent être interdits s'ils contribuent à :

- Rendre la circulation difficile des véhicules, piétons, cyclistes et autres usagers des mobilités douces,
- Favoriser la promiscuité entre deux constructions situées de part et d'autre de la voie ou l'emprise publique.

7. Hauteur des constructions

7.1. Définition de la hauteur

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, soit au faîtiage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

7.2. Hauteur totale maximale

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 16,00 mètres et R+4.

8. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. UB – STATIONNEMENT

1. Généralités

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

Toute aire de stationnement d'au moins 20 emplacements doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

2. Règles applicables aux logements

Il sera réalisé un minimum de 1,5 place de stationnement véhicule par logement, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 35 logements x 1,5 places = 52,5 places soit 53 places à réaliser).

Pour tous projets de création d'au moins 2 logements, y compris en division d'immeuble, il sera exigé :

- 1 emplacement de vélo sécurisé par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements de vélo sécurisés par logement à partir de 3 pièces principales.

Article 6. UB – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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.

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

1. Toitures

1.1. Formes de toiture

Les toitures à pentes sont obligatoires sur au moins 50% de l'ensemble des toitures d'une même construction, hors annexes, locaux techniques, locaux poubelles...

Les toitures auront une pente comprise entre 25% et 35%. Dans le cas d'une toiture monopente, la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés.

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils ne pourront pas excéder 0,20 mètre de débord par rapport au nu fini de la façade.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont obligatoires et auront un débord compris entre 0,20 et 1,00 mètre par rapport au nu fini de la façade.

2. Couvertures

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures à pentes non végétalisées seront couvertes en tuile de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes.

Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant. Elles pourront être interdite si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. En outre, lorsqu'elles sont disposées sur des toitures à pente, les installations doivent être implantées avec la même inclinaison.

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

3.1. Dispositions générales

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. En outre, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes et les soutènements des terrasses situées dans le prolongement des constructions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits. Le nuancier déposé en mairie devra être utilisé pour les enduits et crépis de façade.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.).

La pose de panneaux solaires et installations photovoltaïques est autorisée en façade sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition des façades et au bâti environnant.

Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction.

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits en façade (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Tous les linteaux seront droits.

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

3.2. Menuiseries

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

Tout élément de menuiserie, de ferronnerie ou de serrurerie doit respecter le nuancier de couleur déposé en mairie.

Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

3.3. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

3.4. Climatiseurs – antennes paraboliques

En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à au moins de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Article 7. UB – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% minimum. Ce coefficient peut être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble.

1.2. Plantations

Les espaces libres doivent être plantés d'au moins 1 arbre puis de 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre entamée.

Les stationnements extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Clôtures

3.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques. **Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Toute clôture donnant sur les voies et emprises publiques doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 4 essences locales.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

3.2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

3.3. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 0,50 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètre de hauteur totale, les murs pleins toute hauteur sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées/accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle sont situés les entrées/accès. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle... ;
- un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur, les murs pleins toute hauteur sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées/accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle sont situés les entrées/accès. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle... ;
- un mur plein toute hauteur.

3.4. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

3.5. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

La réalisation de poteaux maçonnés destinés à soutenir les portails et portillons est autorisée. Ils auront une section maximale de 0,30 x 0,30 mètre et une hauteur totale maximale de 1,80 mètre.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UB – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. UB – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 150L/m² imperméabilisé avec un volume minimal de 15 m³ sous forme de noue ou de bassin de rétention ou tout autre dispositif non clos et non couvert. Le débit de vidange sera de 7L/s/ha imperméabilisé.

Pour tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

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.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récente composée des extensions résidentielles prenant la forme de lotissements d'habitat individuel à l'ouest et au sud du centre-ville de Marsillargues. Cette zone s'est développée durant plusieurs décennies qui a conduit à un manque de cohérence et d'harmonie du bâti et du traitement des limites.

La zone abrite une faible mixité des fonctions urbaines au vu de sa vocation et de ses caractéristiques. Toutefois, la zone abrite des équipements structurants à l'échelle de la commune tels que le collège, un EHPAD, des équipements sportifs (terrains de tennis) des locaux associatifs et publics... Cette diversité urbaine doit être conservée afin d'assurer un accès aisé aux équipements collectifs et services publics mais aussi et surtout préserver l'offre et la qualité du service public de Marsillargues. Aux abords des boulevards du centre-ville, la mixité des fonctions urbaines est plus marquée par la présence d'artisanat et commerces de détails, services, restaurants... La réglementation vise à ne pas contraindre le développement d'autres fonctions urbaines tout en conservant les caractéristiques du tissu et sa vocation dominante d'accueil d'habitat résidentiel.

La zone UD comprend un sous-secteur UDa compris au sein de la zone UA afin d'adapter certaines règles au contexte particulier d'enclavement au cœur du tissu urbain historique et patrimonial. Il s'agit d'assurer la bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale des constructions.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;
 - Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
 - Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m) ;
 - Château de Teillan, commune d'Aimargues – Inscription du 8 juin 1995 (rayon de 500 mètres) ;
 - Stèles funéraires antiques, commune d'Aimargues – Classement du 8 septembre 1978 (rayon de 500 mètres).
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Captage Capoulière de Grâce implanté sur et au bénéfice de la commune de Marsillargues (DUP du 5 juin 2015) ;
 - Champ captant des Baïsses sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 28 septembre 1987).
- I1 : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunications :
 - Fibre optique FO15 Montpellier-Arles (arrêté du 7 janvier 1994) ;
 - Liaison hertzienne Montpellier-Générac (arrêté du 15 mars 1994).

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UD est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voiries ou créations d'équipements ou espaces publics ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.121-27 du même code ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UDa fait l'objet d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Gare). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Risques et nuisances

La zone UD est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone UD est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. Toutefois, la zone UD est concernée par un aléa incendie de forêt **FAIBLE à FORT** dans les secteurs de l'ancienne voie ferrée au nord et de l'avenue Charles Corbière / boulevard Émile Zola au sud.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UD – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
 - Commerce de gros
 - Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. UD – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains. Les extensions devront se conformer aux règles édictées ci-après.

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

5. Évolution des constructions existantes interdites à l'article 1

Les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien courant sont autorisés.

Les extensions limitées des constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 9.

Article 3. UD – MIXITE SOCIALE

Pour toute création de logements, même issue d'une division en lots d'un immeuble existant, il sera réalisé une part de logements aidés :

- Pour les divisions en lots totalisant au moins 4 logements, il sera prévu une part de 30% du nombre d'unité en logement aidé, toujours arrondie au nombre supérieur (pour 7 logements, 3 logements aidés). Les logements aidés auront une superficie minimale de 40 mètres carrés.
- Pour les constructions nouvelles et les changements de destination d'une construction existante totalisant au moins 4 logements, il sera consacré une part d'au moins 40% du nombre d'unité en logements aidés, toujours arrondie à l'unité supérieure. Les logements aidés devront avoir une superficie minimale de 45 mètres carrés.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, au moins 30% du nombre de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Pour toute opération de construction d'immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25% des logements sont des logements locatifs sociaux tels que définis au IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UD – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

1.1. Cas général

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5,00 mètres des voies publiques (circulation automobile) et 3,00 mètres des emprises publiques (voies douces, piétonnes et cyclables hors voirie, espace vert, etc.) existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisés :

- Lorsque le projet participe, avec une construction existante, à la réalisation d'un front bâti continu pour former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle précise les conditions d'implantation sans que le retrait par rapport aux voies et emprises publiques ne puisse être inférieur à 3,00 mètres ;
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe présentant une longueur totale sur la même limite d'au plus 4,00 mètres.

1.2. Dispositions particulières en UDa

Nonobstant les dispositions ci-avant, en UDa, les constructions seront implantées à l'alignement des voies ouvertes au public sur 100% du linéaire de façade.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet permet une variation ordonnée d'un ensemble de plus de 6 constructions dans la limite de 2,00 mètres de décroché entre chacune d'elles. Dans ce cas, l'alignement sera compris entre 0 et 2,00 mètres par rapport à la voie.
- Pour l'implantation des garages non compris dans le volume bâti principal. Dans ce cas, un alignement à 5,00 mètres est autorisé.
- Lorsque le projet permet de libérer des espaces paysagers ouverts sur la voie qui le dessert. Dans ce cas, un alignement à 3,00 mètres est autorisé.
- Pour les constructions principales et leurs annexes, lorsque le projet permet de libérer des espaces de jardin orientés vers le sud. Dans ce cas, un recul minimal de 7,00 mètres sera réalisé.

1.3. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

1. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

1.1. Cas général

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisés :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur et 10,00 mètres de longueur cumulée sur la même limite ;
- Lorsque la construction s'appuie sur une construction existante sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle précise les conditions d'implantation, excepté sur les limites du terrain où est réalisée l'opération.

1.2. Dispositions particulières en UDa

Nonobstant les dispositions ci-avant, en UDa, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives sur une longueur totale de 10,00 mètres sur chaque limite ou respecter un retrait d'au moins 3,00 mètres.

1.3. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

2. Implantations des piscines et locaux techniques

2.1. Piscines

2.1.1. Cas général

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre (bord franc du bassin) par rapport aux limites sur les voies et emprises publiques et séparatives.

2.1.2. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

2.2. Locaux techniques

2.2.1. Cas général

Les locaux techniques des piscines peuvent être implantés en limite s'ils sont clos et couverts et que leur totale n'excède pas celle autorisée pour l'édification des clôtures. Dans les autres cas, ils devront être implantés à au moins 2,00 mètres des limites sur les voies et emprises publiques et séparatives.

2.2.2. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

3. Autres locaux annexes

3.1.1. Cas général

Les locaux abritant les containers à ordures ménagères peuvent être implantés en limites sur les voies et emprises publiques et séparatives sous réserve que leur hauteur soit égale ou inférieure à 4,00 mètres.

Les locaux affectés au fonctionnement des collectifs tels que local boîtes à lettres, garage à vélos, etc. peuvent être implantés en limites sur les voies et emprises publiques et séparatives sous réserve que leur hauteur soit égale ou inférieure à 4,00 mètres.

3.1.2. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

4. Cas particuliers des pergolas et carports

4.1.1. Cas général

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et carports installés en limite dès lors que leur hauteur totale maximale est égale ou inférieure à 3,00 mètres.

4.1.2. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

5. Hauteur des constructions

5.1. Définition de la hauteur

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, soit au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

5.2. Hauteur totale maximale

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,50 mètres.

5.3. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'assiette foncière des constructions.

6.1. Dispositions particulières en UDa

En UDa, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'assiette foncière des constructions.

6.2. Cas particulier du règlement morphologique

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions d'implantation du volet morphologique du règlement du PLU (Cf. pièce 3.2). En cas de contradiction avec les dispositions ci-dessus, les règles du règlement morphologique sont celles à appliquer.

Article 5. UD – STATIONNEMENT

1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

2. Règles applicables aux logements

2.1. Logements

Il sera réalisé un minimum de 1,5 place de stationnement véhicule par logement, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 35 logements x 1,5 places = 52,5 places soit 53 places à réaliser).

Pour tous projets de création d'au moins 2 logements, y compris en division d'immeuble, il sera exigé :

- 1 emplacement de vélo sécurisé par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements de vélo sécurisés par logement à partir de 3 pièces principales.

2.2. Opérations d'aménagement d'ensemble

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé en plus des obligations ci-dessus 1 place de stationnement sur les voies et emprises publiques pour 2 logements.

3. Règles applicables à l'artisanat et commerce de détail

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

Dès lors qu'une aire de stationnement véhicules d'au moins 15 emplacements sera réalisée, il sera également réalisé un minimum de :

- 2 emplacements deux-roues motorisés ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

4. Règles applicables à la restauration

Au-delà d'une capacité d'accueil de 50 couverts, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule pour 4 couverts ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche 20 couverts, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement vélo par tranche de 20 couverts, toujours arrondis à l'unité supérieure.

5. Règles applicables aux hébergements hôteliers et touristiques

Au-delà de 10 unités d'hébergement, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

6. Règles applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les aires stationnement seront proportionnées aux besoins générés par le projet. En tout état de cause, il sera privilégié la mutualisation du stationnement entre plusieurs équipements dès lors que c'est possible, que ce soit sur le terrain d'assiette ou sur les voies et emprises publiques existantes ou à créer.

7. Règles applicables aux bureaux

Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement pour deux-roues motorisé par tranche de 75 m² de surface de plancher ;
- 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément, toujours arrondis à l'unité supérieure, en emplacement vélo (exemple : 30 salariés en simultané x 15% = 4,5 emplacements soit 5 emplacements à réaliser).

Article 6. UD – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser une expression architecturale des équipements d'intérêt collectif et services publics qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs auront toute liberté de conception.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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.

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

1. Toitures

Les dispositions ci-après s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux modifications des toitures existantes entraînant des travaux de maçonnerie.

1.1. Formes de toiture

Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Dans le cas d'une toiture monopente, la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 40% de la surface totale des toitures de la partie habitable (hors garage, locaux techniques et autres annexes non habitables). Les toits-terrasses accessibles pourront être interdits s'ils compromettent l'intimité des riverains.

1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

Le faîtage sera préférentiellement parallèle à la voie qui dessert la construction.

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés.

Les débords sur les murs pignons sont interdits.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont obligatoires. Ils seront composés de l'une des manières suivantes et intégreront, le cas échéant, les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttière) :

- 1 à 2 rangs de génoises, éventuellement intercalés par un parefeuille, les génoises préfabriquées sont à éviter ;
- une avancée de charpente de 0,20 à 1,00 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

2. Couvertures

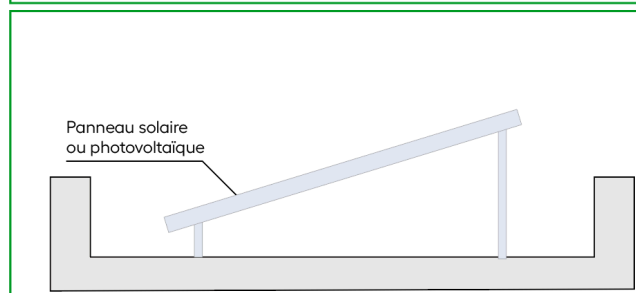
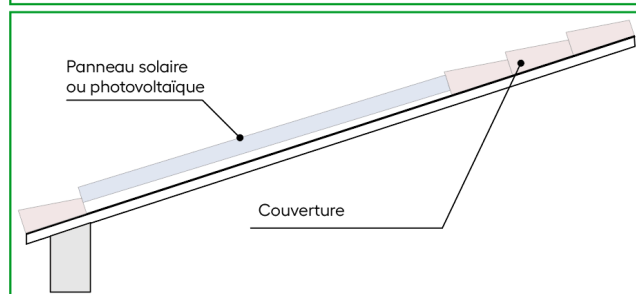
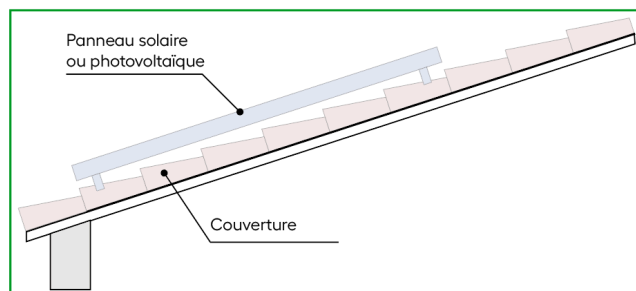
Les toitures à pentes seront soit en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

En outre, lorsqu'elles sont disposées sur des toitures à pente, les installations doivent être implantées avec la même inclinaison.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

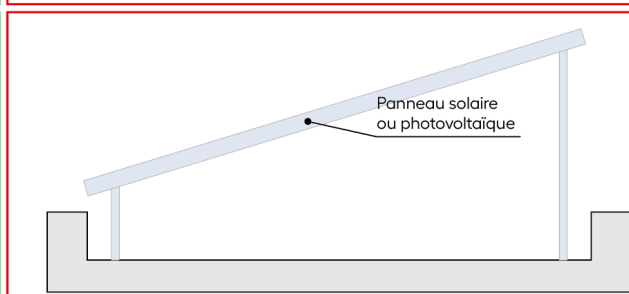
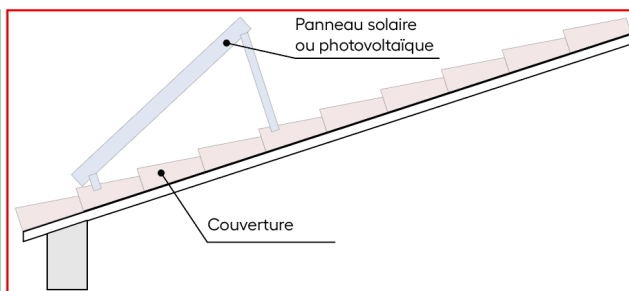


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

2.1. Dispositions particulières en UDa

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques en toiture sont autorisés sous conditions cumulatives :

- leur superficie est inférieure ou égale à 2 m²,
- leur positionnement en toiture est cohérent avec la composition des façades (axe des ouvertures alignés avec l'axe des installations).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et les éléments photovoltaïques disposés en toiture-terrasse. Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques ne doivent pas être visible depuis le domaine public.

Les faîtages et rives seront traités en tuile d'aspect similaire à celles employées en couverture. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits.

La surface totale des châssis de toit ne pourra excéder 15% du pan de couverture. Ils seront intégrés à la couverture, dans le plan de la toiture sans débord ni saillie. Chaque châssis sera de forme rectangulaire, la plus grande longueur placée dans le sens de la pente. Leur localisation et leur dimension devront être étudiées de manière à limiter leur impact visuel.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, la partie basse appelée dauphin sera en fonte. Les dauphins, chéneaux, gouttières et descente d'eau en brique vernissée sont admis.

3. Façades

3.1. Dispositions générales

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. En outre, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes et les soutènements des terrasses

situées dans le prolongement des constructions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades devront respecter le nuancier de couleur déposé en mairie.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

3.2. Menuiseries

La couleur des menuiseries, serrureries et ferronneries se conformera au nuancier de couleur déposé en mairie.

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

3.4. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Les chéneaux seront préférentiellement intégrés aux débords de toiture (génoise notamment).

3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à au moins de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Article 7. UD – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% minimum de l'assiette foncière des constructions. Ce coefficient peut être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble.

En UDa, le coefficient d'espace libre est fixé à 30% minimum à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble dont au moins 20% sur chaque lot. En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'espace libre est fixé à 30% minimum de l'assiette foncière des constructions.

1.2. Plantations

Les espaces libres doivent être plantés d'au moins 1 arbre puis de 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre entamée.

Les stationnements extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Cas particulier du règlement morphologique

Dans les espaces libres mentionnés au règlement graphique et dans le volet morphologique du règlement, par dérogation aux dispositions ci-dessus, il est exigé le maintien 50% de l'emprise frappée d'une obligation d'espace libre en pleine terre sur l'assiette foncière du projet.

Les espaces de pleine terre doivent être planté :

- d'au moins 1 arbre, quelle que soit la superficie des espaces en pleine terre ;
- d'au moins 1 arbre par tranche de 50 m² de surface de pleine terre entamée à plus de 25% (51 m² = 1 arbre / 65 m² = 2 arbres).

4. Clôtures

4.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques. **Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Toute clôture donnant sur les voies et emprises publiques doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 4 essences locales.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

4.2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

4.3. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 0,50 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètre de hauteur totale ;
- un mur plein toute hauteur.

4.4. Composition des clôtures donnant sur les limites séparatives

Les clôtures donnant sur les limites séparatives se composeront de l'une des manières suivantes :

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 0,50 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètre de hauteur totale ;
- un mur plein toute hauteur ;
- un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur.

4.5. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

4.6. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

La réalisation de poteaux maçonnés destinés à soutenir les portails et portillons est autorisée. Ils auront une section maximale de 0,30 x 0,30 mètre et une hauteur totale maximale de 1,80 mètre.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UD – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. UD – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 150L/m² imperméabilisé avec un volume minimal de 15 m³ sous forme de noue ou de bassin de rétention ou tout autre dispositif non clos et non couvert. Le débit de vidange sera de 7L/s/ha imperméabilisé.

Pour tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

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.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

ZONE UZ

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine la plus récente de la commune située au sud du village et à proximité immédiate du centre-ville. La zone Uz fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de la ZAC de la Laune. Ses caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales en font un ensemble cohérent et harmonieux à dominante d'habitat individuel et collectif.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;
 - Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
 - Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m).
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone Uz est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre de l'articles L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone Uz fait l'objet d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Laune II). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Risques et nuisances

La zone Uz est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone Uz est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. Toutefois, la zone UD est concernée par un aléa incendie de forêt **FAIBLE à EXCEPTIONNEL** dans le secteur du boulevard Victor Hugo au sud.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. Uz – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. Uz – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Habitat

Les locaux à usage d'habitat sont autorisés uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

5. Évolution des constructions existantes interdites à l'article 1

Les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien courant sont autorisés.

Les extensions limitées des constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 9.

Article 3. Uz – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir une part minimale de 30% du nombre total de logements à créer en logements aidés.

Pour toute opération de construction d'immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25% des logements sont des logements locatifs sociaux tels que définis au IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UZ – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble, ce recul s'applique uniquement aux limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération. Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter librement entre 0 et 5,00 mètres à l'intérieur de l'opération.

1.2. Implantation des piscines et locaux techniques

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre (bord franc du bassin) par rapport aux limites.

Les locaux techniques des piscines peuvent être implantés en limite s'ils sont clos et couverts et que leur totale n'excède pas celle autorisée pour l'édification des clôtures. Dans les autres cas, ils devront être implantés à au moins 2,00 mètres des limites.

1.3. Cas particuliers des pergolas et carports

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et carports installés en limite dès lors que leur hauteur totale maximale est égale ou inférieure à 3,00 mètres.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter en limite ou à un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble les constructions peuvent être implantées en limite séparative à l'exception des limites de l'opération ou en retrait.

2.2. Implantation des piscines et locaux techniques

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre (bord franc du bassin) par rapport aux limites.

Les locaux techniques des piscines peuvent être implantés en limite s'ils sont clos et couverts et que leur totale n'excède pas celle autorisée pour l'édification des clôtures. Dans les autres cas, ils devront être implantés à au moins 2,00 mètres des limites.

2.3. Cas particuliers des pergolas et carports

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et carports installés en limite dès lors que leur hauteur totale maximale est égale ou inférieure à 3,00 mètres.

3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 16,50 mètres et cinq niveaux (R+4), hors garages enterrés ou semi-enterrés non comptabilisés dans le nombre de niveaux.

4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5. UZ – STATIONNEMENT

1. Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

2. Règles applicables aux logements

2.1. Logements

Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule par logement.

Pour tous projets de création d'au moins 2 logements, y compris en division d'immeuble, il sera exigé :

- 1 emplacement de vélo sécurisé par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements de vélo sécurisés par logement à partir de 3 pièces principales.

Ces dispositions sont applicables aux nouvelles constructions et à tout logement créé ou existant dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante.

2.2. Opérations d'aménagement d'ensemble

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé en plus des obligations ci-dessus 1 place de stationnement sur les voies et emprises publiques pour 2 logements.

Article 6. UZ – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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.

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

1. Toitures

Les dispositions ci-après s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux modifications des toitures existantes entraînant des travaux de maçonnerie.

1.1. Formes de toiture

Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Dans le cas d'une toiture monopente, la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

Les toits-terrasses sont autorisés sur l'ensemble des toitures de toutes constructions.

1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés.

Les débords sur les murs pignons sont interdits.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont obligatoires. Ils seront composés de l'une des manières suivantes et intégreront, le cas échéant, les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttière) :

- une avancée de charpente de 0,20 à 1,00 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

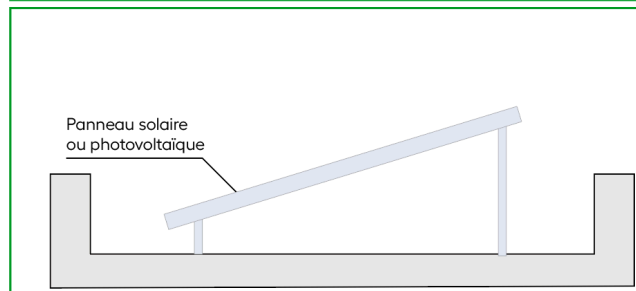
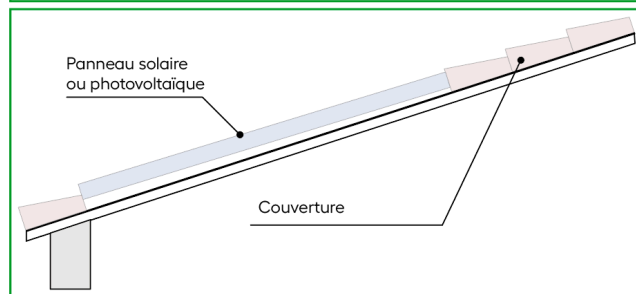
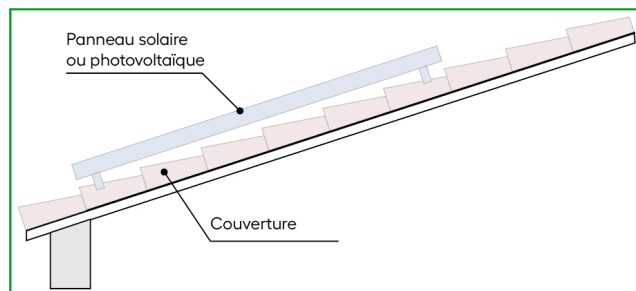
2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. En outre, lorsqu'elles sont disposées sur des toitures à pente, les installations doivent être implantées avec la même inclinaison.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

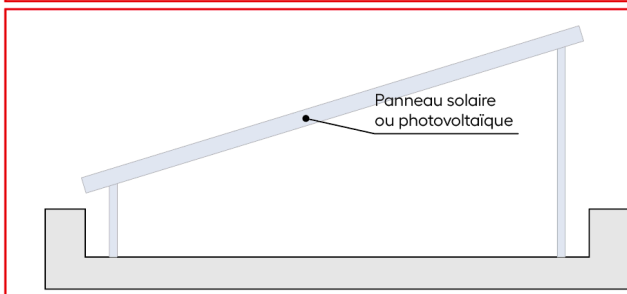
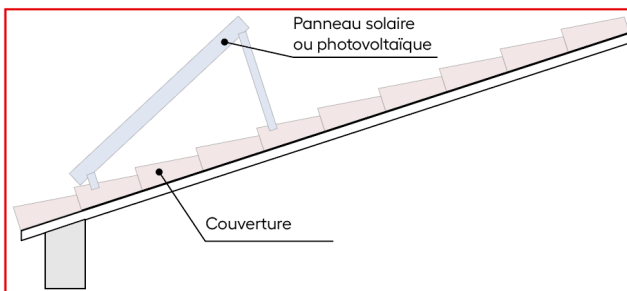


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

3.1. Dispositions générales

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. En outre, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes et les soutènements des terrasses situées dans le prolongement des constructions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades devront respecter le nuancier du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC de la Laune.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

3.2. Menuiseries

La couleur des menuiseries, serrureries et ferronneries se conformera au nuancier du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC de la Laune.

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

3.4. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à au moins de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Article 7. Uz – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être plantés d'au moins 1 arbre puis de 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre entamée.

Les stationnements extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Le coefficient d'espace libre est fixé à 20% minimum de l'assiette foncière de la construction.

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

Toute clôture doit maintenir les transparences hydrauliques.

Les clôtures pourront être maçonnées et enduites sur les deux faces, en gabion de pierre naturelle, métalliques à barreaudage vertical sur muret ou sans muret ou en piquet ganivelle.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. Uz – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Les nouveaux accès directs et individuels depuis la RD34 et la RD34E4 sont interdits sauf autorisations particulière à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. Uz – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement pluvial doit se conformer au dossier « loi sur l'eau » déposé dans le cadre de la ZAC de la Laune.

En outre, le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et / ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

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

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées ci-dessus, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

ZONE UEP

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée à l'ouest du village. Cette zone regroupe les équipements d'intérêt collectif structurants de Marsillargues tels que les stades et le gymnase.

L'objectif de la zone est de conserver sa vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de préserver les capacités de modernisation et de développement de l'offre.

Les règles applicables à la zone doivent permettre de favoriser l'innovation architecturale et la construction d'équipements d'architecture contemporaine.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Champ captant des Baïsses sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 28 septembre 1987).
- I1 : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone Uep est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Risques et nuisances

La zone Uep est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone Uep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. La zone Uep n'est pas concernée par un aléa incendie de forêt.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UEP – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- Habitation
 - Logement
 - Hébergement
- Commerces et activités de services
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. UEP – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées uniquement l'extension limitée des constructions existantes et régulièrement autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes et une seule fois à compter de

l'approbation du PLU et sous réserve des dispositions du PPRi (Cf. définition « extension »). Conformément aux définitions du règlement et du code de l'urbanisme, les annexes non contiguës aux constructions principales existantes ne constituent pas une extension, l'extension est caractérisée par sa contiguïté avec la construction principale existante. Les nouvelles constructions hors extension, y compris les annexes, sont donc interdites.

Conformément aux dispositions de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables, les ombrières photovoltaïques peuvent être admises sur les parcs de stationnement ouverts au public d'une superficie minimale de 1500 m², y compris lorsqu'elles ne constituent pas une extension des constructions principales existantes.

Article 3. UEP – MIXITE SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. UEP – STATIONNEMENT

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

Toute aire de stationnement d'au moins 20 emplacements doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 10 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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

Article 7. UEP – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule.

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

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres excepté pour les établissements d'enseignement où la hauteur maximale est de 3,00 mètres.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UEP – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Les nouveaux accès directs et individuels depuis la RD34 sont interdits sauf autorisations particulière à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 150L/m² imperméabilisé avec un volume minimal de 15 m³ sous forme de noue ou de bassin de rétention ou tout autre dispositif non clos et non couvert. Le débit de vidange sera de 7L/s/ha imperméabilisé.

Pour tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

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.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

ZONE UI

Caractère de la zone

La zone Ui correspond à un secteur urbanisé au sud-ouest du village. Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques correspondant à la ZAE du Poul/Les Près qui s'est régulièrement édifiée sur une 2 décennies récentes.

L'objectif est de maintenir et permettre le développement d'activités économiques incompatibles avec l'habitat résidentiel du village, en particulier des activités productives potentiellement sources de nuisances.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunications :
 - Fibre optique FO15 Montpellier-Arles (arrêté du 7 janvier 1994) ;
 - Liaison hertzienne Montpellier-Générac (arrêté du 15 mars 1994).

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone Ui est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Risques et nuisances

La zone Ui est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone Ui est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. La zone Ui n'est pas concernée par un aléa incendie de forêt.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UI – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation forestière
- Habitation
 - Hébergement
- Commerces et activités de services
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. UI – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Logements

La création de logements, y compris ceux rattachés à l'activité économique (logement de fonction par exemple), est interdite.

Les logements sont autorisés à condition qu'il s'agisse exclusivement d'extensions des logements existants régulièrement autorisés et sous réserve que :

- Le logement existant a une surface de plancher au moins égale à 70 m² ;
- L'extension n'excède pas 40 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante ;
- Une seule extension soit réalisée à compter de l'approbation du PLU.

2. Commerces de gros

Les commerces de gros sont autorisés sous réserve qu'ils n'apportent pas nuisance pour les riverains.

3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

5. Évolution des constructions existantes interdites à l'article 1

Les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien courant sont autorisés.

Les extensions limitées des constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 9.

Article 3. UI – MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UI – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

3. Implantations des piscines

Les piscines doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de toutes limites.

4. Volumétrie des constructions

Les constructions devront présenter une volumétrie simple s'inspirant des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 9,00 mètres. Toutefois, lorsque des impératifs techniques liés à l'activité l'exige,

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. UI – STATIONNEMENT

1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

2. Règles applicables aux logements

Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule par logement.

3. Règles applicables aux commerces de gros, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux industries et entrepôts

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement poids-lourds par tranche de 1 000 m² de surface de plancher d'activité ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 10 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions dès 200 m² de surface de plancher d'activité.

Article 6. UI – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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

1. Toiture et couverture

Les toitures seront à faible pente (inférieure ou égale à 15%) et traitées avec soin comme une cinquième façade.

Les toitures pourront être végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, les faîtages seront perpendiculaires à cette limite.

Les éléments techniques de toiture (climatisation, machinerie...) doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment et ne pas générer d'excroissance préjudiciable à la volumétrie générale des toitures.

2. Façades

2.1. Principes généraux

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative.

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur une parcelle sera traité avec le même soin (y compris en limite séparative) et seront en harmonie avec les bâtiments existants. La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les façades entièrement vitrées et les murs rideaux sont autorisés.

L'utilisation de bardages est autorisée. Leur pose sera préférentiellement horizontale.

L'utilisation de résilles en façade est autorisée dès lors qu'elles ne représentent pas plus de 35% de la surface totale d'une même façade.

L'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques en façade est autorisée sur l'ensemble des façades de la construction.

Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

2.2. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

2.3. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

2.4. Colorimétrie et matériaux des façades

Par souci de simplicité et d'esthétique, les constructions se composeront d'au plus 2 couleurs et 2 matériaux sur l'ensemble des façades (hors menuiseries, façades vitrées et murs rideaux).

En dehors de l'usage de matériaux bruts non destinés à être enduits ou peints (le zinc et le bois par exemple), les façades devront se rapprocher des teintes définies dans le nuancier de couleur joint en annexe du règlement. Toutefois, des couleurs différentes pourront être utilisées pour souligner un élément d'architecture de petite dimension par rapport au volume d'ensemble (porche, bandeau, corniche, auvent, chaînage d'angle, entrées, etc.).

Article 7. UI – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à 20% minimum. Ce coefficient peut être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble.

1.2. Plantations

Les espaces libres doivent être plantés d'au moins 1 arbre puis de 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre entamée.

Les stationnements extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

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

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Clôtures

3.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques. **Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Toute clôture donnant sur les voies et emprises publiques doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 4 essences locales.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

3.2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

3.3. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètre de hauteur totale ;
- un mur plein toute hauteur.

3.4. Composition des clôtures donnant sur les limites séparatives

Les clôtures donnant sur les limites séparatives se composeront de l'une des manières suivantes :

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 0,50 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètre de hauteur totale ;
- un mur plein toute hauteur ;
- un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur.

3.5. Composition des clôtures donnant une zone A et/ou N

Les clôtures donnant sur une zone agricole A ou naturelle N se composeront de l'une des manières suivantes :

- un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur doublé d'une haie végétale d'au moins 4 essences locales, dont 2 fleuries et 2 à feuillage caduc.

3.6. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

3.7. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

La réalisation de poteaux maçonnés destinés à soutenir les portails et portillons est autorisée. Ils auront une section maximale de 0,30 x 0,30 mètre et une hauteur totale maximale de 1,80 mètre.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UI – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Les nouveaux accès directs et individuels depuis la RD34 sont interdits sauf autorisations particulière à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie. De même, les nouveaux accès directs et individuels sur le chemin des Prés pourront être interdits s'ils sont susceptibles d'engendrer une gêne pour la circulation publique ou que les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. UI – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 150L/m² imperméabilisé avec un volume minimal de 15 m³ sous forme de noue ou de bassin de rétention ou tout autre dispositif non clos et non couvert. Le débit de vidange sera de 7L/s/ha imperméabilisé.

Pour tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

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.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée située au sud du village constituant la dernière tranche de la ZAC de la Laune. La zone AUz doit faire l'objet d'un aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'objectif de la zone est de permettre la production de logements pour répondre aux besoins de desserrement des ménages et à l'accueil de nouvelles populations. Ainsi, elle doit accueillir une diversité de formes d'habitats et urbaines, et une pluralité de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins.

Elle a également vocation à finir l'urbanisation sur la frange sud du village, en limite avec les espaces naturels et agricoles de Marsillargues.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;
 - Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
 - Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m).
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone AUz est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voiries ou créations d'équipements ou espaces publics ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone AUz fait l'objet d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Laune II). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Risques et nuisances

La zone AUz est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone AUz est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. La zone AUz n'est pas concernée par un aléa incendie de forêt.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. AUz – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. AUz – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions autorisées à l'article 1 ne peuvent être édifiées en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

2. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

3. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

Article 3. AUZ – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble consacreront 30% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements aidés. Le nombre de logement aidé sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés à créer arrondi à 25).

Pour toute opération de construction d'immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25% des logements sont des logements locatifs sociaux tels que définis au IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. AUZ – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites sur les voies et emprises publiques donnant sur la rue Alphonse Daudet.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux limites des opérations d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques qu'elles créent.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit :

- avec un retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport aux limites avec une zone UD ;
- avec un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites avec une zone Uz ;

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites avec une zone AUep.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux limites des opérations d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives internes.

3. Implantations des piscines

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites.

4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur totale maximale autorisée est de 16,50 mètres et 5 niveaux (R+4) hors garages enterrés ou semi-enterrés non comptabilisés dans le nombre de niveaux.

Article 5. AUZ – STATIONNEMENT

1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

2. Règles applicables aux logements

Ces dispositions sont applicables aux nouvelles constructions et à tout logement créé ou existant dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir la réalisation d'au moins 2,3 places de stationnement par logement à l'échelle de l'opération, hors garage individuel.

Pour tous projets de création d'au moins 2 logements collectifs, y compris en division d'immeuble, il sera exigé :

- 1 emplacement de vélo sécurisé par logement jusqu'à 2 pièces principales,

- 2 emplacements de vélo sécurisés par logement à partir de 3 pièces principales.

Article 6. AUZ – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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

1. Toitures et couvertures

Les toits terrasse sont autorisés pour toutes les constructions.

Les pentes de toiture seront comprises entre 0% et 30%.

Les toitures devront être recouvertes en tuile canal (de terre cuite), ou romane, et la couleur de teinte unie rosée ou vieillie ou en métal (zinc, bac acier...).

Les toitures présenteront un débord d'au moins 30 cm. Les débords sur les rives latérales des murs pignons sont à éviter. Ils pourront être refusés s'ils ne s'intègrent pas harmonieusement à la composition des façades de la construction, en particulier sur les petits volumes bâtis.

La pose de panneaux solaires et installations photovoltaïques est autorisée en toiture, y compris en saillie de toiture et en sur-couverture. Les appareils de conditionnement d'air doivent être intégrés à la toiture et ne pas être visible depuis le domaine public.

Dans le cas d'une pose sur toiture terrasse d'éléments techniques (bloc de climatisation...), une remontée d'acrotère d'au moins 60 cm est exigée afin de dissimuler les éléments techniques placés en toiture.

2. Façades

Les façades pourront être en enduit, crépis, bardage ou vêtue notamment. Les enduits et crépis seront de finition talochée. L'utilisation de matériaux naturels (bois, pierre, terre cuite...) en façade est admise. L'utilisation d'imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre n'est pas recommandée.

L'alignement des linteaux en façade doit être privilégié sauf à justifier d'une composition architecturale particulière. Les ouvertures seront réalisées selon un rythme vertical.

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris anthracite. L'utilisation de volets à écharpe « Z » est proscrite.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air seront intégrés dans la construction ou placés en façade à une hauteur au plus égale à 1,50 mètre hors tout. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

La pose de panneaux solaires et installations photovoltaïques est autorisée en façade.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc est interdit.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Article 7. AUZ – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre, non imperméabilisés et non artificialisés.

Il sera consacré 10% d'espaces libres minimum à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble dont une partie sera réalisée dans les espaces collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'au moins 1 arbre puis de 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre entamée.

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Clôtures

Toute clôture doit maintenir les transparences hydrauliques sur au moins 30% de son linéaire afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux de pluie et de ruissellement vers les ouvrages hydrauliques et de favoriser le déplacement de la petite faune.

La hauteur totale maximale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques est fixée à 1,70 mètre.

La hauteur totale maximale des clôtures donnant sur les limites séparatives est fixée à 2,00 mètres.

Tout mur de clôture doit être enduit ou crépis sur toutes ses faces dès lors qu'il est bâti avec des matériaux destinés à l'être.

Les clôtures en limite avec la zone AUep doivent obligatoirement être constituée d'un grillage sans mur et doublée d'une haie végétale composée d'au moins 5 essences locales adaptées au climat méditerranéen et aux sécheresses.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. AUZ – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Les nouveaux accès directs et individuels depuis la RD34E4 sont interdits sauf autorisations particulière à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie. Toutefois, les nouveaux accès directs et collectifs sur la RD34E4 sont autorisés et limités au nombre de 2, sous réserve qu'ils ne présentent pas une gêne pour la circulation publique et que les conditions de sécurité soient réunies.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres. 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 arrières.

Article 9. AUZ – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement pluvial doit se conformer au dossier « loi sur l'eau » déposé dans le cadre de la ZAC de la Laune.

En outre, le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et / ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

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

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées ci-dessus, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

5. Électricité – Téléphone – Têlédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

ZONE AUep

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée située au sud du village incluse dans la dernière tranche de la ZAC de la Laune. La zone AUep doit faire l'objet d'un aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en vue de l'aménagement des ouvrages de gestion hydraulique.

La zone n'a pas vocation à accueillir des constructions, à l'exception potentiellement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages hydrauliques.

Elle a également vocation à finir l'urbanisation sur la frange sud du village, en limite avec les espaces naturels et agricoles de Marsillargues.

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone AUep est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

La zone AUep fait l'objet d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Laune II). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Risques et nuisances

La zone AUep est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone AUep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. La zone AUep est concernée par un aléa incendie de forêt **TRÈS FAIBLE** dans le secteur du boulevard Émile Zola.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. AUep – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- Habitation
 - Logement
 - Hébergement
- Commerces et activités de services
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les affouillements et exhaussements sont autorisés uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble liée à l'aménagement de la zone AUz.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. AUep – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux ouvrages hydrauliques sont autorisés.

Article 3. AUz – MIXITE SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. AUep – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 2,00 mètres par rapport à ces dernières.

2. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 4,00 mètres.

Article 5. AUep – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 6. AUep – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 7. AUep – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre, non imperméabilisés et non artificialisés.

Les espaces libres doivent être plantés d'au moins 1 arbre puis de 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre entamée.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. AUep – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. AUep – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement pluvial doit se conformer au dossier « loi sur l'eau » déposé dans le cadre de la ZAC de la Laune.

En outre, le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et / ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

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 devront 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 devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

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

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées ci-dessus, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles délimitent l'ensemble des espaces cultivés du territoire communal de Marsillargues dans leur diversité : vignobles au nord, vergers au sud principalement. Elles comprennent notamment les espaces irrigués par le réseau BRL et les espaces de pâture pour les taureaux de Camargue.

La zone A comprend plusieurs sous-zones en application des dispositions de la loi littoral :

- Apr : ce secteur est situé sur l'extrémité sud du territoire et correspond aux espaces agricoles compris dans les Espaces Proches du Rivage et les Coupures d'Urbanisation ;
- Aer : ce secteur est également situé au sud du territoire et correspond aux espaces agricoles compris dans les Espaces Remarquables et les Coupures d'Urbanisation ;
- Acu : ce secteur est principalement situé en interface entre le village et les deux secteurs Apr et Aer précédents et correspond aux espaces agricoles compris dans les Coupures d'Urbanisation ;

Dans les secteurs Apr, Aer et Acu, le régime général de la zone A varie en application des dispositions de la loi littoral, notamment sur les capacités constructibles.

La zone A est également concernée par les périmètres de protection ou d'inventaire suivants :

- Site RAMSAR FR7200017 La Petite Camargue
- Zone Natura 2000 Directive Habitats FR9101408 Étang de Mauguio
- Réserve de Biophère FR6500003 Camargue (delta du Rhône) (zone de transition)
- ZNIEFF de type 1 910014606 La Palus Nord
- ZNIEFF de type 1 910030098 Plaine agricole du Grand Cogul
- ZNIEFF de type 1 910011580 Le Vidourle entre Port Vieil et Quincandon
- ZNIEFF de type 1 910010749 Étang de l'Or
- ZNIEFF de type 2 910010743 Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- A2 : Servitude de passage de conduites souterraines d'irrigation :
 - Réseau d'irrigation de la Compagnie Bas-Rhône Languedoc
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;
 - Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
 - Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m) ;
 - Château de Teillan, commune d'Aimargues – Inscription du 8 juin 1995 (rayon de 500 mètres) ;
 - Stèles funéraires antiques, commune d'Aimargues – Classement du 8 septembre 1978 (rayon de 500 mètres) ;
 - Château, commune de Saint-Laurent-d'Aigouze – Inscription du 9 avril 2001 (rayon de 500 mètres).
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Captage Capoulière de Grâce implanté sur et au bénéfice de la commune de Marsillargues (DUP du 5 juin 2015) ;
 - Puits F1 et F2 Dassargues sur la commune de Lunel, périmètre de protection éloigné (DUP du 13 novembre 2014) ;
 - Champ captant des Baïsses sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 28 septembre 1987) ;

- Champ captant du Moulin d'Aimargues sur la commune d'Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 19 septembre 2011).
- I1 : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine :
 - Ligne aérienne 63 Kv/MT N0 1 Aigues-Mortes/La Grande-Motte/Saint-Christol.
- INT1 : Servitude au voisinage des cimetières :
 - Cimetière communal avenue Paul Valéry.
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.
- PT2LH : Servitudes de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne
 - NIMES/LE GARRIGAS (0300570008) (décret n°DEFD9501246D du 19 avril 1995)
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunications :
 - Fibre optique FO15 Montpellier-Arles (arrêté du 7 janvier 1994) ;
 - Liaison hertzienne Montpellier-Générac (arrêté du 15 mars 1994).

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone A est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voiries ou créations d'équipements ou espaces publics sous réserve de leur conformité avec la loi littoral ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.121-27 du même code ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Risques et nuisances

La zone A est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone A est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. Toutefois, la zone A est concernée par un aléa incendie de forêt **TRÈS FAIBLE à EXCEPTIONNEL** dans différents secteurs concernés par des boisements significatifs.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation forestière
- Habitation
 - Logement
 - Hébergement
- Commerces et activités de services
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit. Toutefois, les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien courant des constructions existantes régulièrement autorisée sont autorisés sans création de nouveaux locaux et sous réserve des dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement et du PPRi.

Nonobstant les dispositions ci-après, les parcs photovoltaïques au sol sont interdits dans l'ensemble de la zone A et ses sous-secteurs Aer, Apr et Acu.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,

- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

Article 2. A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Zones humides

Tout nouveau drainage est interdit. Est uniquement admis l'entretien de l'existant à compter de l'approbation du PLU.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages hydrauliques gérés par l'ASA de la Basse Plaine de Marsillargues lorsqu'il s'agit de travaux d'entretien courant et de renouvellement des installations existantes dans des proportions identiques.

Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.

2. Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

2.1. En zone A

2.1.1. Exploitations agricoles

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles uniquement après avis conforme du représentant de l'État selon les modalités définies à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme et après avis de la CDPENAF et de la CDNPS et sous réserve des dispositions du PPRI. Conformément aux définitions du règlement et du code de l'urbanisme, les annexes non contigües aux constructions existantes principales ne constituent pas une extension, l'extension est caractérisée par sa contiguïté avec la construction principale existante.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production uniquement en changement de destination des constructions existantes antérieures à juin 1943 après avis conforme de la CDPENAF.

2.1.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole (ou naturelle), qu'elles ne portent pas

atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En application de l'article L.121-5-2 du code de l'urbanisme :

À titre exceptionnel, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité qui contribuent à atteindre les objectifs mentionnés aux 1°, 3°, 4°, 4° ter, 6°, 8° et 10° du I de l'article L. 100-4 du code de l'énergie peuvent être autorisés, par dérogation au présent chapitre, en dehors des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 du présent code, par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'énergie, après avis, formulé dans un délai d'un mois, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme concerné ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'autorisation est justifiée par un bilan technique, financier et environnemental.

Les lignes électriques sont souterraines, sauf si leur enfouissement s'avère plus dommageable pour l'environnement ou techniquement excessivement complexe ou financièrement disproportionné par rapport à l'installation de lignes aériennes.

Dans la bande littorale définie aux articles L. 121-16 et L. 121-45, dans les espaces identifiés comme remarquables ou caractéristiques et dans les milieux identifiés comme nécessaires au maintien des équilibres biologiques en application de l'article L. 121-23, l'autorisation ne peut être accordée, dans les mêmes conditions que celles prévues aux deux premiers alinéas du présent article, que pour le passage de lignes électriques, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative démontrée. L'autorisation est refusée si le projet est de nature à porter une atteinte excessive aux sites et aux paysages remarquables ou caractéristiques ainsi qu'aux espaces et aux milieux à préserver mentionnés à l'article L. 121-23.

2.1.3. Industries

Les industries sont interdites sauf dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (exemple : la SICCA) dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve des dispositions du PPRI (Cf. définition « extension »). Conformément aux définitions du règlement et du code de l'urbanisme, les annexes non contigües aux constructions existantes principales ne constituent pas une extension, l'extension est caractérisée par sa contiguïté avec la construction principale existante.

2.2. En zone Acu (coupures d'urbanisation)

2.2.1. Exploitations agricoles

Sont uniquement autorisées les extensions limitées des exploitations agricoles dans la limite de 20% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve des dispositions du PPRI (Cf. définition « extension »).

2.2.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Interdit

2.2.3. Industries

Interdit

2.3. En zone Aer (espaces remarquables)

2.3.1. Exploitations agricoles

Sont uniquement autorisées les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

2.3.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou naturelle, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les dispositions de la loi littoral et notamment l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

2.3.3. Industries

Interdit

2.4. En zone Apr (espaces proches du rivage)

2.4.1. Exploitations agricoles

Les extensions des exploitations agricoles dans la limite de 20% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes et de 400 m² d'emprise au sol et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve des dispositions du PPRi (Cf. définition « extension »).

2.4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Interdit

2.4.3. Industries

Interdit

3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles correspondent à des destinations admises dans la zone, aux dispositions de la loi littoral et :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changements de destination

Le changement de destination est autorisé uniquement après avis conforme de la CDPENAF pour les constructions édifiées avant le 15 juin 1943 sous réserve qu'elles n'aient pas de vocation agricole et des dispositions du PPRi.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au règlement graphique (pièce 3.5 du PLU).

5. Piscines

En A et Acu, les piscines constituent une annexe aux bâtiments d'habitation et sont autorisées sous réserve d'être implantées à au plus 15,00 mètres du bâtiment principal comprenant les locaux d'habitation et de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol, margelles inclus. **Elles sont interdites en Aer et Apr.**

Article 3. A – MIXITE SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. A – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD61.

Article L.111-7 du code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les constructions doivent être implantées à au moins 25,00 mètres de l'axe des RD34 et RD34E4.

3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions doivent être implantées à au moins 25,00 mètres de l'axe des RD34 et RD34E4.

4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres pour les constructions nouvelles.

5. Emprise au sol des constructions

En Aer et Acu, l'emprise au sol des extensions autorisées à l'article 2 est limitée à 50 m².

Article 5. A – STATIONNEMENT

1. Généralités

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires et cours de services doivent être le moins visible possible des voies et emprises publiques.

Article 6. A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

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, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toiture et couverture

1.1. Toiture

Les toits-terrasses sont autorisés.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%. Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente. Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade. Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

1.2. Couvertures

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibrociment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier ci-dessous.



RAL 7004

RAL 7042

RAL 7035

RAL 7032

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Les faitages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

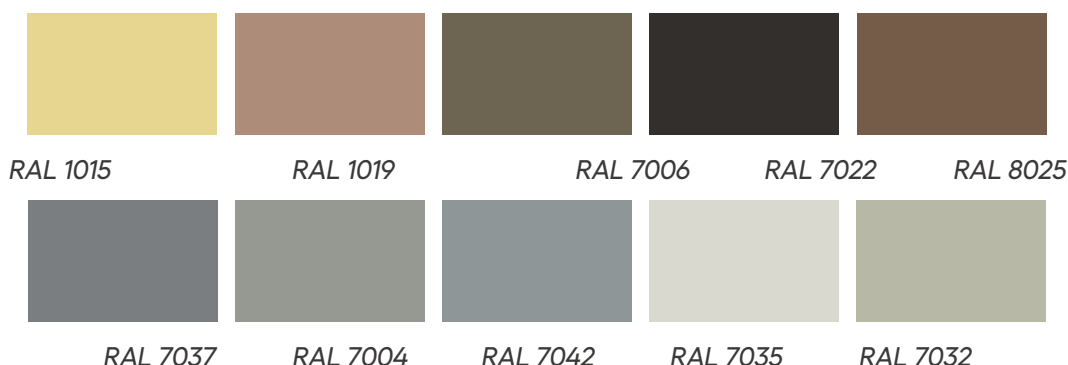
2. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les façades devront respecter le nuancier ci-dessous. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier ci-dessous, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).



Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier ci-dessous.



Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

2.1. Menuiseries

Toutes les menuiseries seront de tonalité similaire ou harmonieuse sur l'ensemble de la construction.

Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

2.2. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

2.3. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

Article 7. A – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

La conception des clôtures doit privilégier le maintien des transparences hydrauliques.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés, sous réserve de maintenir les transparences hydrauliques. Elles seront enduites sur toutes leurs faces. L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. A – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

2. Voirie

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

Article 9. A – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. 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 R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

4. Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone comprenant l'ensemble des espaces naturels présents sur le territoire communal de Marsillargues, dont en particulier : l'étang de l'Or, le Vidourle, le canal Saint-Roman, l'ancien lit du Vidourle, le canal de Lunel, l'ancienne voie ferrée et les marais de La Palus. D'autres espaces naturels ponctuant les espaces agricoles sont également compris dans cette zone, de même que certains ruisseaux moins structurant que les précédents mais jouant un rôle essentiel dans le maintien et la valorisation des continuités écologiques.

L'objectif est de protéger les espaces naturels de la commune à forte valeur écologique et paysagère.

La zone N comprend plusieurs sous-zones en application des dispositions de la loi littoral :

- **N0** : il s'agit d'un secteur à l'extrémité sud-ouest du territoire comprenant les espaces maritimes de Marsillargues (étang de l'Or) et la bande des 100 mètres en application de la loi littoral ;
- **Npr** : ce secteur est situé sur l'extrémité sud du territoire et correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Proches du Rivage et les Coupures d'Urbanisation ;
- **Ner** : ce secteur est également situé au sud du territoire et correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Remarquables et les Coupures d'Urbanisation ;
- **Ncu** : ce secteur est principalement situé en interface entre le village et les deux secteurs Npr et Ner précédents et correspond aux espaces naturels compris dans les Coupures d'Urbanisation.

Dans les secteurs N0, Npr, Ner et Ncu, le régime général de la zone N varie en application des dispositions de la loi littoral, notamment sur les capacités constructibles.

La zone comprend également une sous-zone **Nz** située au sud de l'agglomération du village de Marsillargues et de la ZAC de la Laune. Ce secteur, compris dans le projet de la ZAC de la Laune, doit notamment faire l'objet d'aménagement en vue de mettre en œuvre les compensations écologiques de la ZAC de la Laune.

La zone N comprend enfin une sous-zone **Nep** située au nord de l'agglomération et de l'ancienne voie ferrée aménagée en voie verte vers Lunel. Ce secteur comprend différents équipements publics tels que des jardins partagés et le cimetière communal ainsi que quelques activités économiques associées telles que les pompes funèbres. La réglementation vise à maintenir le caractère et la vocation de la zone.

Certaines sous-zones sont également **indiquées 1**. Il s'agit de secteurs dans lesquels sont présentes des cabanes aux abords de l'étang de l'Or et du canal de Lunel et où les dispositions relatives notamment aux aspects extérieurs varient du régime général de la zone N (**Ner1 et Npr1**).

La zone N est également concernée par les périmètres de protection ou d'inventaire suivants :

- Site RAMSAR FR7200017 La Petite Camargue
- Zone Natura 2000 Directive Habitats FR9101408 Étang de Mauguio
- Réserve de Biophère FR6500003 Camargue (delta du Rhône) (zone de transition)
- ZNIEFF de type 1 910014606 La Palus Nord
- ZNIEFF de type 1 910030098 Plaine agricole du Grand Cogul
- ZNIEFF de type 1 910011580 Le Vidourle entre Port Vieil et Quincandon
- ZNIEFF de type 1 910010749 Étang de l'Or
- ZNIEFF de type 2 910010743 Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains

Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du PLU. Les prescriptions issues des servitudes s'appliquent indépendamment du PLU et s'ajoutent aux règles ci-après.

- A2 : Servitude de passage de conduites souterraines d'irrigation :
 - Réseau d'irrigation de la Compagnie Bas-Rhône Languedoc
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église – Inscription du 25 janvier 1980 (rayon 500 m) ;
 - Arènes et façades environnantes – Inscription du 22 février 1993 (rayon 500 m) ;

- Ancien Hôtel des Mourgues – Inscription du 30 novembre 2001 (rayon 500 m) ;
- Château – Classement du 20 octobre 1995 (rayon 500 m) ;
- Château de Teillan, commune d’Aimargues – Inscription du 8 juin 1995 (rayon de 500 mètres) ;
- Stèles funéraires antiques, commune d’Aimargues – Classement du 8 septembre 1978 (rayon de 500 mètres) ;
- Château, commune de Saint-Laurent-d’Aigouze – Inscription du 9 avril 2001 (rayon de 500 mètres).
- AC2 : Servitude relative aux sites inscrits ou classés :
 - Site de l’étang de Mauguio – Classement du 28 décembre 1983.
- AS1 : Servitude résultant de l’instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Captage Capoulière de Grâce implanté sur et au bénéfice de la commune de Marsillargues (DUP du 5 juin 2015) ;
 - Puits F1 et F2 Dassargues sur la commune de Lunel, périmètre de protection éloigné (DUP du 13 novembre 2014) ;
 - Champ captant des Baïsses sur la commune d’Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 28 septembre 1987) ;
 - Champ captant du Moulin d’Aimargues sur la commune d’Aimargues – Périmètre de protection éloigné (DUP du 19 septembre 2011).
- I1 : Servitude relative à la maîtrise de l’urbanisation autour des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I3 : Servitude relative à l’établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Gazoduc Vestric et Candiac, Mas Rouge.
- I4 : Servitude au voisinage d’une ligne électrique aérienne ou souterraine :
 - Ligne aérienne 63 Kv/MT N0 1 Aigues-Mortes/La Grande-Motte/Saint-Christol.
- INT1 : Servitude au voisinage des cimetières :
 - Cimetière communal avenue Paul Valéry.
- PM1 : Servitude relative aux risques naturels et miniers :
 - Plan de Préventions des Risques inondations de la basse plaine du Vidourle (PPRi) – arrêté préfectoral du 19 août 2009.
- PT2LH : Servitudes de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne
 - NIMES/LE GARRIGAS (0300570008) (décret n°DEFD9501246D du 19 avril 1995)
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunications :
 - Fibre optique FO15 Montpellier-Arles (arrêté du 7 janvier 1994) ;
 - Liaison hertzienne Montpellier-Générac (arrêté du 15 mars 1994).
- T1 : Servitude relative aux voies ferrées :
 - Ancienne ligne Lunel-Aimargues.
- T5 : Servitude aéronautique de balisage :
 - Aérodrome de Montpellier-Candiallargues.

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone N est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l’article L.151-41 du code de l’urbanisme en vue de l’élargissement de voiries ou créations d’équipements ou espaces publics sous réserve de leur conformité avec la loi littoral ;

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.121-27 du même code ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

La zone Nz fait l'objet d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Laune II). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Risques et nuisances

La zone N est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 6 des dispositions générales). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en sus des règles ci-après (Cf. annexe 4.2 du PLU).

La zone N est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. annexe 4.11 du PLU).

La commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE ou NUL** au DDRM de l'Hérault en 2022 (Cf. article 8 des dispositions générales) mais n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans l'Hérault. Toutefois, la zone N est concernée par un aléa incendie de forêt **TRÈS FAIBLE à EXCEPTIONNEL** dans différents secteurs concernés par des boisements significatifs.

La cartographie et les recommandations du Porter À Connaissance aléa incendie de forêt sont à consulter en annexe 4.10 du PLU.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation forestière
- Habitation
 - Logement
 - Hébergement
- Commerces et activités de services
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit. Toutefois, les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien courant des constructions existantes régulièrement autorisée sont autorisés sans création de nouveaux locaux et sous réserve des dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement et du PPRI.

Nonobstant les dispositions ci-après, les parcs photovoltaïques au sol sont interdits dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs Nep, Nz, N0, Ner, Ner1, Npr1 et Ncu.

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,

- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

En Nz et Nep, toute construction autre que celles autorisées à l'article 2 est interdite.

Article 2. N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Zones humides

Tout nouveau drainage est interdit. Est uniquement admis l'entretien de l'existant à compter de l'approbation du PLU.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages hydrauliques gérés par l'ASA de la Basse Plaine de Marsillargues lorsqu'il s'agit de travaux d'entretien courant et de renouvellement des installations existantes dans des proportions identiques.

Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.

2. Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

2.1. En zone Nz

Sont autorisés, **à l'exception des constructions**, les travaux d'aménagements d'équipements de loisirs de plein air, les jardins familiaux et les parcs collectifs de stationnement de véhicules compatibles avec la vocation naturelle de la zone et sous réserve de respecter les mesures de compensation écologique comprises dans le complément d'étude d'impact de la ZAC de la Laune.

Les ombrières photovoltaïques de parking sont interdites, de même que toute construction.

2.1. En zone Nep

Sont autorisés, **à l'exception des constructions**, les travaux d'aménagements d'équipements de loisirs de plein air, les jardins familiaux et les parcs collectifs de stationnement de véhicules compatibles avec la vocation naturelle de la zone. Sont également autorisés les travaux d'entretien et d'aménagement des équipements d'intérêt collectif et services publics existants.

2.2. En zone N0

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

2.3. En zone Ncu (coupures d'urbanisation)

2.3.1. Exploitations agricoles

Sont uniquement autorisées les extensions limitées des exploitations agricoles dans la limite de 20% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes et une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sous réserve des dispositions du PPRi (Cf. définition « extension »).

2.3.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Interdit

2.3.3. Industries

Interdit

2.4. En zone Ner et Ner1 (espaces remarquables)

La rénovation et la réhabilitation des construction existantes régulièrement autorisées est admise sous réserve des dispositions du PPRi dès lors que les travaux ne comportent aucune extension, qu'ils ne portent au caractère des lieux et des paysages environnants et qu'ils ne créent pas de nouveaux locaux habitables (nouveaux logements, nouveaux locaux d'activités, etc.).

2.4.1. Exploitations agricoles

Sont uniquement autorisées les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

2.4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Interdit

2.4.3. Industries

Interdit

2.5. En zone Npr et Npr1 (espaces proches du rivage)

2.5.1. Exploitations agricoles

La rénovation et la réhabilitation des construction existantes régulièrement autorisées est admise sous réserve des dispositions du PPRi dès lors que les travaux ne comportent aucune extension, qu'ils ne portent au caractère des lieux et des paysages environnants et qu'ils ne créent pas de nouveaux locaux habitables (nouveaux logements, nouveaux locaux d'activités, etc.).

2.5.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Interdit

2.5.3. Industries

Interdit

3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles correspondent à des destinations admises dans la zone et :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changements de destination

Le changement de destination est autorisé uniquement après avis conforme de la CDPENAF pour les constructions édifiées avant le 15 juin 1943 sous réserve qu'elles n'aient pas de vocation agricole et des dispositions du PPRi.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au règlement graphique (pièce 3.5 du PLU).

5. Piscines

Les piscines créant une emprise au sol sont interdites.

Article 3. N – MIXITE SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. N – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD61.

Article L.111-7 du code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les constructions doivent être implantées à au moins 25,00 mètres de l'axe des RD34 et RD34E4.

3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions doivent être implantées à au moins 25,00 mètres de l'axe des RD34 et RD34E4.

4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres pour les constructions nouvelles.

En Nz, Npr1 et Ner1, la hauteur totale maximale autorisée est de 3,50 mètres.

5. Emprise au sol des constructions

En N, Ner, Ner1 et Ncu, l'emprise au sol des extensions autorisées à l'article 2 est limitée à 50 m².

Article 5. N – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires et cours de services doivent être le moins visible possible des voies et emprises publiques.

Article 6. N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

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, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

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.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Volumétrie

En Npr1, Ner1 et Ncu1, les constructions présenteront une forme simple.

2. Toiture et couverture

2.1. Toiture

Les toits-terrasses sont autorisés.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%. Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente. Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade. Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

En Npr1, Ner1 et Ncu1, les toitures seront à une ou deux pentes au plus, sans décroché ou rupture de pente. Les toitures auront une pente constante sur toute la longueur du rampant comprise entre 25% et 30%. Toutefois, les toitures en chaume pourront avoir une pente comprise entre 45° et 60°, soit une pente d'au moins 40%. Les débords de toiture font partie intégrante de la toiture et de la couverture. Leur réalisation n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'ils seront créés, ils se composeront préférentiellement d'une simple avancée de toiture en chevron de 30 cm à 50 cm. Les débords de toiture sur pignon sont autorisés. Les débords de toiture ne recevront pas d'habillage, ils laisseront apparaître les poutres et chevrons.

2.2. Couvertures

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibrociment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier ci-dessous.



RAL 7004

RAL 7042

RAL 7035

RAL 7032

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées en toiture dans le respect du patrimoine et du paysage (respect de la géométrie des toitures, ordonnancement par rapport à l'architecture, emplacement peu visible depuis l'espace public) ; elles pourront être interdites si notamment elles portent atteinte à la qualité des sites et paysages.

Les faitages et arêtières seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

En Npr1, Ner1 et Ncu1, les toitures seront couvertes en tuiles ondulées type romane ou canal ou en tuiles plates à emboîtement de teinte vieille. Les panneaux en fibrociment sont admis en toiture. Ils seront de teinte grise, le rose étant interdit. Les couvertures en chaume sont admises.

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

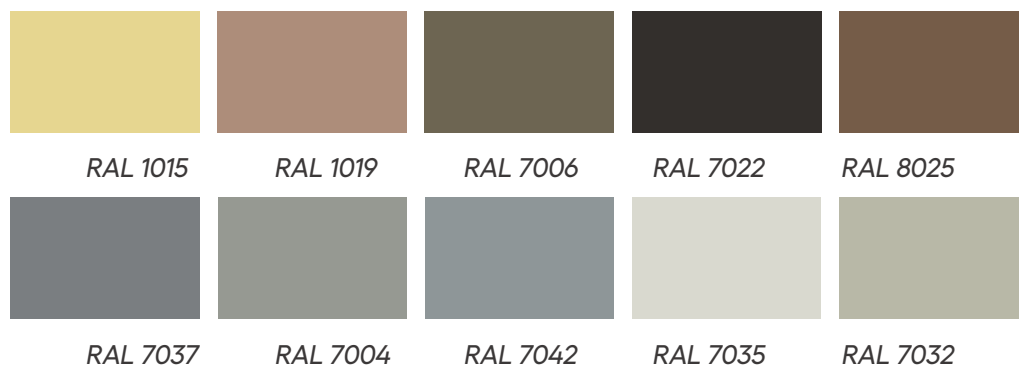
Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

3.1. Aspect des façades

3.1.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone hors Npr1, Ner1 et Ncu1

Les façades devront respecter le nuancier ci-dessous. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier ci-dessous, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle.



Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier ci-dessous.



3.1.2. Dispositions applicables en Npr1, Ner1 et Ncu1

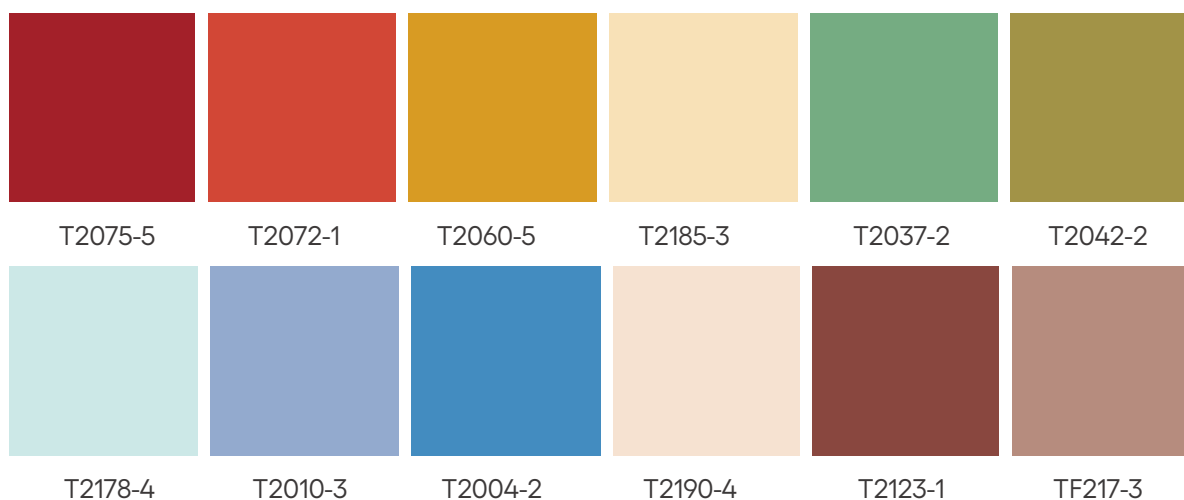
Les constructions réalisées en tôle, correspondant à la cabane originelle, seront préservées et tout changement de matériaux est interdit. Les couleurs à utiliser sont à sélectionner parmi le nuancier ci-dessous.

Pour les autres constructions déjà réalisées en maçonnerie et utilisant des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...), ces derniers ne doivent pas rester à l'état brut mais enduits. Les enduits seront talochés fin ou grattés fin. Les couleurs à utiliser sont à sélectionner parmi le nuancier ci-dessous de chez Tollens ou similaire.

Les façades en bois sont autorisées. Elles se composeront d'un bardage à lames horizontales ou verticales uniquement. Les bois ne recevront aucune peinture, ils seront laissés en patine naturelle.

La pose de panneaux solaires et installations photovoltaïques est autorisée en façade dans le respect du patrimoine et du paysage.

La mixité de matériaux en façade est autorisée.



Les encadrements d'ouvertures ne sont pas imposés. S'ils sont réalisés, ils seront en surépaisseur de 1cm à 3cm par rapport au nu fini de la façade et auront la même teinte que la façade.

La forme et la dimension des ouvertures reste libre mais elles devront être composées avec l'ensemble de la façade. Toutefois, elles seront de forme simple et tous les linteaux devront être horizontaux, les arcatures et autres cintres sont interdits.

3.2. Menuiseries

3.2.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone hors Npr1, Ner1 et Ncu1

Toutes les menuiseries seront de tonalité similaire ou harmonieuse sur l'ensemble de la construction.

Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

3.2.2. Dispositions applicables en Npr1, Ner1 et Ncu1

3.2.2.1. Menuiseries, ferronneries et serrureries

Tous les éléments de menuiserie, ferronnerie et serrurerie d'une même construction auront le même couleur et la même teinte.

Les menuiseries, ferronneries et serrureries seront de teintes colorées vives ou pastels : rouge, vert, jaune, bleu, rose. Le noir, le blanc, le gris et le marron sont interdits. Les menuiseries en PVC blanc sont interdites.

Les lambrequins sont autorisés. Ils seront en bois et utilisés exclusivement en rive d'égout ou en débord latéral. Les lambrequins pour dissimuler un élément sous linteau sont obligatoires. Les lambrequins peuvent prendre la forme d'une simple planche.

3.2.2.2. Garde-corps

Les garde-corps éventuels seront métalliques ou en bois. Ils se composeront de barreaux verticaux ou de fils tendus.

3.2.2.3. Pergolas

Les pergolas seront réalisées en serrurerie (acier) ou en menuiserie (bois).

Pour les pergolas en acier, la structure sera réalisée en tubes de section carrée ou rectangulaire d'au plus 10 cm de côté.

Pour les pergolas en bois, la structure sera réalisée en pièces de section carrée ou rectangulaire d'au plus 30cm de côté pour les éléments les plus importants.

Les pergolas pourront être couvertes par des canisses en matériau naturel ou par des plantes grimpantes.

3.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

3.4. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

Article 7. N – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

En Nz, le coefficient d'espace libre est fixé à 80%, hors compensations écologiques.

1.2. Plantations

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

1.3. Plantations en Npr1, Ner1 et Ncu1

En zone Npr1, Ner1 et Ncu1, il sera privilégié la plantation de plantes grimpantes sur les façades, pergolas et clôtures. Seules les plantes présentées dans les tableaux suivants sont autorisées.

Arbres et arbrisseaux pour haies			
Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Laurier du Portugal	<i>Prunus lusitanica</i>	Arbre à papillon	<i>Buddleia davidii</i>
Laurier rose	<i>Nérîum oleander</i>	Callistemon	<i>Callistemon speciosus</i>
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	Lavatère	<i>Lavatera olbia rosae</i>
Photinia	<i>Photinia serrulata</i>	Luzerne arborescente	<i>Medicago arborea</i>
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Mauve en arbre	<i>Hibiscus althea</i>
Blanquette (pourpier de mer)	<i>Atriplex halimus</i>	Oreille de lièvre	<i>Buplerum fruticosum</i>
Chalef	<i>Eleagnus ebbingei</i>	Sauge de Jérusalem	<i>Phlomis fruticosa</i>
Pittospore	<i>Pittosporum tobira</i>	Véronique	<i>Hebe x Andersonii</i>

Arbres à feuillages caduques			
Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>	Olivier de Bohême	<i>Eleagnus angustifolia</i>
Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>
Murier de chine à papier	<i>Broussonetia papyrifera</i>	Tamaris	<i>Tamarix pentandra</i>
Murier platane	<i>Morus alba platanifolia</i>		

Arbres à floraison			
Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Acacia de Constantinople	<i>Albizia julibissin rosea</i>	Lilas des Indes	<i>Melia azedarach</i>

Arbres persistants et conifères			
Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Cyprès chauve	<i>Taxodium distichum</i>	Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>
Cyprès méditerranéen	<i>Cupressus sempervirens</i>	Pin parasol ou pignon	<i>Pinus pinea</i>
Faux poirier	<i>Schinus molle</i>		

Grimpantes			
Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Bignone « Trompette de Jéricho »	<i>Campsis radicans</i>	Passiflore	<i>Passiflora caerulea</i>
Chèvrefeuille	<i>Lonicera japonica</i>	Renouée	<i>Polygonum baldschuanicum</i>

Dentelaire du Cap	<i>Plumbago capensis</i>	Rosier banks	<i>Rosa banksiae</i>
Jasmin	<i>Jasminium Nudiflorum Mesnyi</i>	Solanum	<i>Solanum jasminoide</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>	Vigne vierge	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Plantes semi-exotiques			
Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Lin de Nouvelle-Zélande	<i>Phormium tenax</i>	Yucca	<i>Yucca gloriosa</i>
Palmier nain	<i>Chamaerops humilis</i>		

Plantes couvre-sol			
Anthémis	Euryops	Iris des jardins	Santoline
Arthémise	Ficoïde	Matricaire maritime	
Ballota	Frankénia	Oreille de chat	
Bergenia	Immortelles	Oreille d'ours	

Fleurs vivaces d'été			
Belles de nuit	Giroflées	Ostéospermum	Rudbeckia
Cosmos	Lantana	Rose trémière	Verveine
Gaillardes			

2. Espaces et éléments protégés

Cf. article 5 des dispositions générales

Cf. pièce 3.3.2 du PLU

3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

La conception des clôtures doit privilégier le maintien des transparences hydrauliques.

3.1.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone hors Npr1, Ner1 et Ncu1

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés, sous réserve de maintenir les transparences hydrauliques. Elles seront enduites sur toutes leurs faces. L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

3.1.1. Dispositions applicables en Npr1, Ner1 et Ncu1

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais si elles sont réalisées, elles ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux (zone inondable) et par conséquent, tout mur est interdit. Seul le grillage souple à maille large est autorisé (au moins 10 cm de côté), de forme carrée ou rectangulaire.

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles se composeront de pièces horizontales ou verticales non jointives et espacées d'au moins 10 cm.

Les clôtures existantes en maçonnerie devront être percées afin de faciliter l'écoulement des eaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.

Les clôtures pourront être doublée par des plantations ou seulement constituée d'une haie. Dans ce cas, il sera mis en œuvre au moins 3 essences différentes, dont des fleuries, des persistantes et des caduques.

Les clôtures constituées de matériaux plastiques sont interdites.

Les portails et portillons seront réalisés en serrurerie (acier) ou en menuiserie (bois). Ils ne devront pas être plein. Ils seront à clairevoie dont chaque pièce pleine sera distante d'environ 10 cm. Leur hauteur maximale est fixée à 1,20 m.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. N – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

2. Voirie

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

Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. 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 R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

4. Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

5. Électricité – Téléphone – Têlédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électricques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : GUIDE TECHNIQUE RELATIF A L'ACCESSIBILITE DES VEHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupeement Gestion des Risques
Service Prévision opérationnelle

Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours (version 2016)

OBJECTIFS :

Le présent document a pour but de présenter les prescriptions techniques générales du SDIS 34 en matière d'accessibilité.

SOMMAIRE :

- Règles générales
- 1- Les bâtiments d'habitation
 - 1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants
 - 1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire
 - 1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle
 - 1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective
 - 1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille A
 - 1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille
 - 1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH
- 2 - Les établissements recevant du public (ERP)
- 3 - Les établissements soumis au code du travail
- 4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 5 - Voie Engin
- 6 - Voie échelle
- 7 - Espace libre
- 8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway
- 9 - Ralentisseurs
- 10 - Cheminement / accès au bâtiment
- 11 - Voies en impasse/aires de retournement
- 12 - Dispositif de déverrouillage des accès
- 13 - Plantations et mobilier urbain

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».

En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

1 Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;

La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.

Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.

Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1.2.1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
 - Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.2 les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)

- Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.3 Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

1.2.4 Bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3^{ème} famille B ou 4^{ème} famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2 Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les

cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours (arrêté du 05 aout 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5 Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
 - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6 Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

*Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.*

7 Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

8 Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactées par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin.

9 Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

10 Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

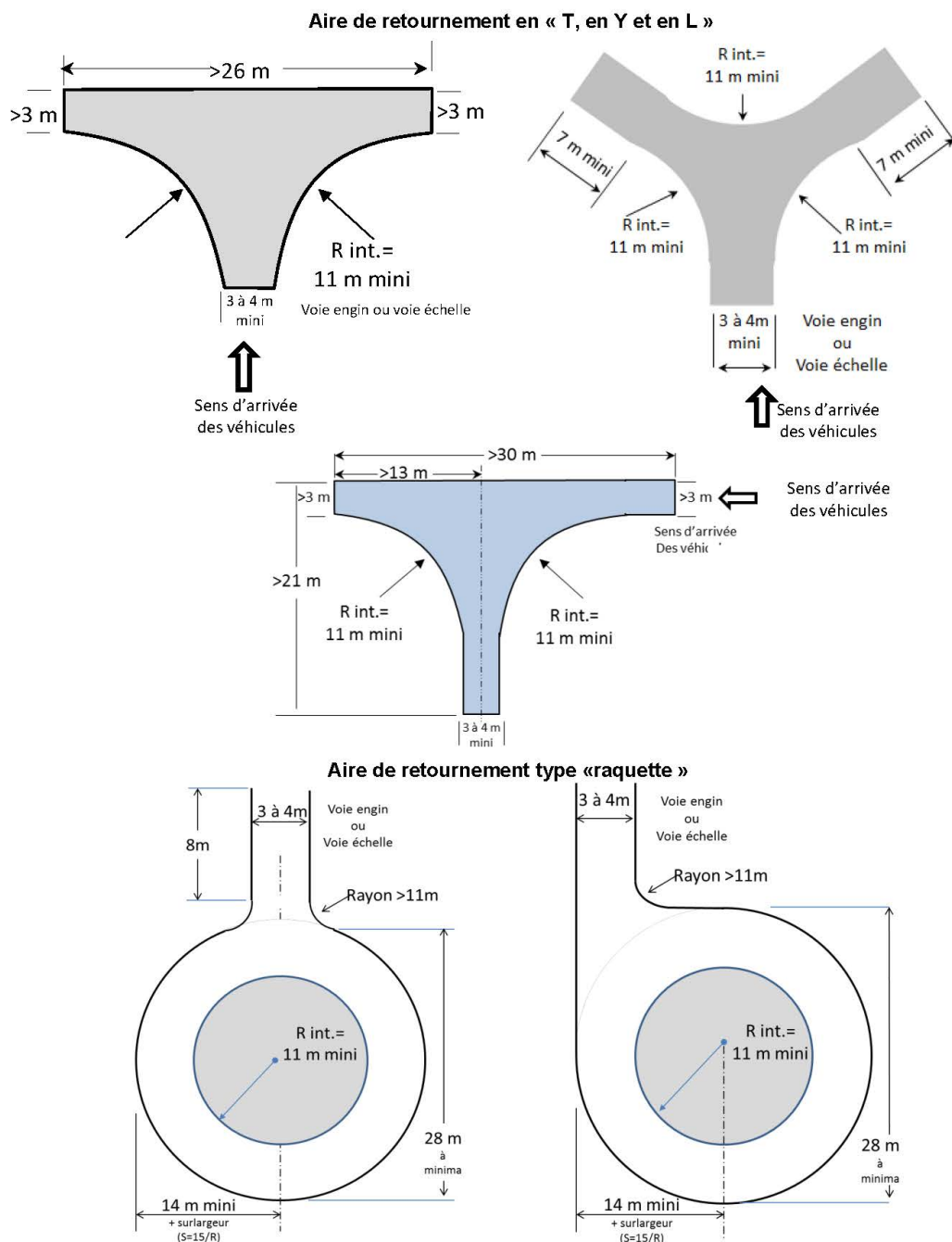
Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>= 1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle : <= 150 m 2 ^{ème} famille collective : <= 100 m 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

11 Voies en impasse / Aires de retournement :

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous



12. Dispositif de déverrouillage des accès

Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voiries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès

Triangle femelle 12 mm pour
manœuvre de triangle mâle 11 mm (à
privilégier)
Appelé triangle Gaz (seul normalisé)

Cylindre extérieur de 1.6 cm de
diamètre et de longueur 1,9 cm



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

BOITIER POMPIER



OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département. En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndics de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

REFERENCES REGLEMENTAIRES : *(Liste non exhaustive)*

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L 460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
 - le décret 69-596 du 14 juin 1969;
 - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
 - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L. 511-1 et suivant(s), L. 512-1 et suivant(s), L. 513-1, L. 514-1 et suivant(s), L. 515-1 et suivant(s), L. 516-1 et suivant(s) et L. 517-1 et suivant(s)
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
 - le décret du 31/03/1992,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Arrêté Préfectoral du 09 Septembre 2014 N° 2014-252-0005 relatif à la réglementation sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps.

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR L'INTEGRATION DES CLIMATISEURS

Les climatiseurs peuvent être disposés de différentes façon sans que cela ne cause de nuisances notamment visuelles ou pour le voisinage :

- Nuisances thermiques et olfactives : dégagements de chaleur et de condensats pouvant véhiculer la légionellose, rejets d'air chaud vicié dans les rues et les cœurs d'îlots ;
- Nuisances sonores : bourdonnements de moteurs, notamment dans les cœurs d'îlots calmes et les rues étroites ;
- Nuisances visuelles : l'ajout des unités en saillie dégrade très sensiblement l'esthétique des façades.

1. Installation en sous-sol

Le sous-sol ou la cave d'une construction se prête aisément à l'installation de climatiseurs.

De même, des prises d'air peuvent être créées spécialement pour les climatiseurs installés en sous-sol ou dans les caves.

La mise en place de grilles permet alors de dissimuler et protéger le climatiseur tout en permettant une prise d'air suffisante.

2. Installation en toiture

En toiture, la pose de climatiseurs peut se faire :

- Derrière une maçonnerie existante (derrière un conduit par exemple) ;
- Dans une maçonnerie conçue à cet effet (dans un nouveau conduit ou une fausse souche par exemple) ;
- Dans un élément d'éclairage en toiture (à l'intérieur d'une verrière éventuellement rehaussée par exemple) ;
- Dans le volume de toiture, sur une dalle étanche avec récupération des eaux. Les tuiles de couvert prolongent l'aspect de la toiture, le volume est ventilé par l'absence des tuiles de courant.

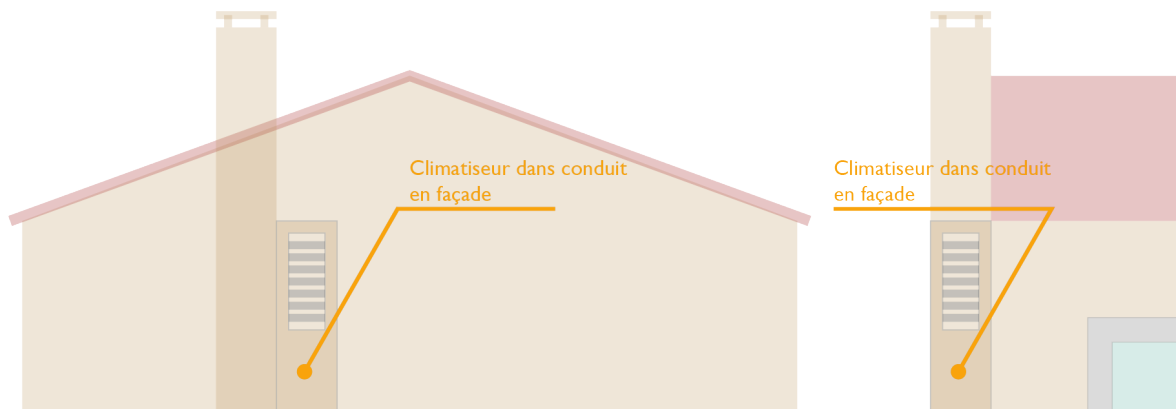


Schéma explicatif : Implantation du climatiseur dans une souche en façade

3. En maçonnerie

En façade, la pose de climatiseurs peut se faire :

- Dans une niche existante, par exemple le soupirail de la cave ; une grille en fer forgée doublée d'un grillage à petite maille (ou d'un panneau à ventelles) permet de dissimuler le climatiseur, le protéger et de maintenir une prise d'air suffisante pour le bon fonctionnement ;
- Dans une fenêtre condamnée, dans ce cas la pose de ventelles ou de volets persiennés fermés assure la dissimulation du climatiseur, sa protection et la prise d'air nécessaire à son bon fonctionnement ;
- Dans une nouvelle ouverture créée dans le mur de façade et en respectant la composition de celle-ci. Cette ouverture peut notamment se placer en partie haute ou basse de la fenêtre ;
- Dans un local technique dédié disposé dans le sous-sol ou le comble de l'espace à climatiser par exemple.

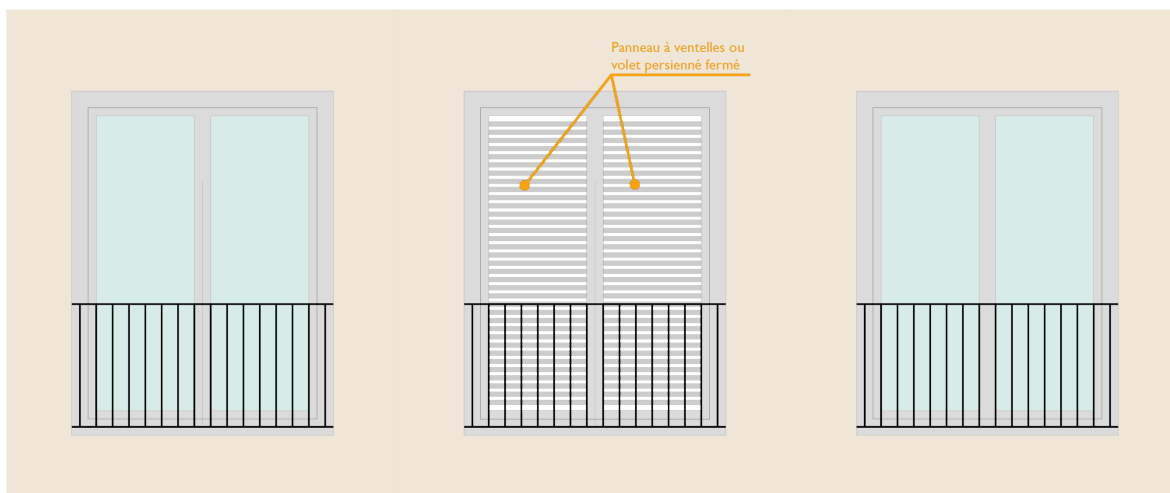


Schéma explicatif : Implantation de climatiseurs derrière un panneau à ventelles ou un volet persienné en façade

4. Dans une devanture commerciale

En devanture commerciale, la pose de climatiseurs peut se faire :

- En soubassement d'une devanture, disposé à au moins 15 cm du nu extérieur des murs. Le soubassement est indissociable de la vitrine qui le surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur. La partie intérieure qui dissimule le climatiseur peut servir de support pour l'aménagement de la vitrine (présentoir...);
- En imposte d'une devanture, disposé à au moins 15 cm du nu extérieur des murs. L'imposte est indissociable de la vitrine qu'il surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur.
- À défaut de possibilité d'implantation en soubassement ou imposte, une unité intérieure peut être disposée (climatiseur portable). Dans ce cas, une bouche de sortie est placée en soubassement ou imposte de la menuiserie.

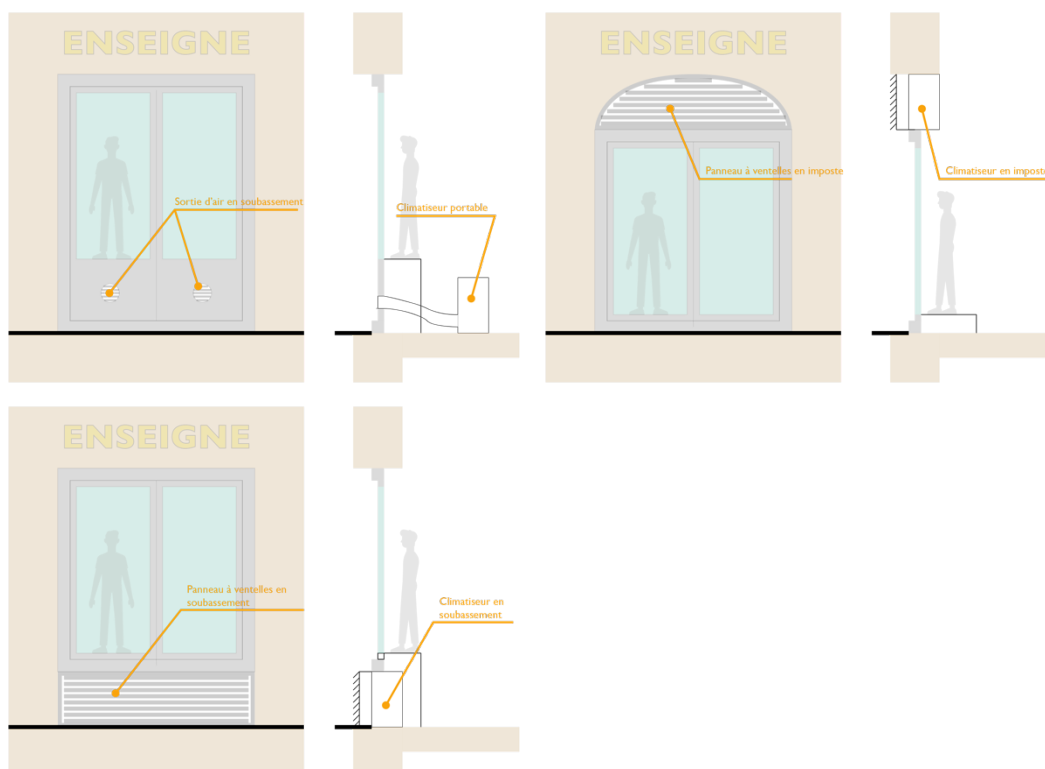


Schéma explicatif : Exemples d'implantations pour les devantures commerciales

5. Dans une menuiserie

La pose dans une menuiserie répond aux mêmes caractéristiques que les devantures commerciales :

- En soubassement d'une menuiserie, le soubassement est indissociable de la menuiserie qui le surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur ;
- En imposte d'une menuiserie, l'imposte est indissociable de la menuiserie qu'il surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur.
- À défaut de possibilité d'implantation en soubassement ou imposte, une unité intérieure peut être disposée (climatiseur portable). Dans ce cas, une bouche de sortie est placée en soubassement ou imposte de la menuiserie ;
- Le climatiseur peut également être implanté sous le plancher de la menuiserie dans une niche (sopirail), une grille en fer forgée doublée d'un grillage à petite maille (ou d'un panneau à ventelles) permet de dissimuler le climatiseur, le protéger et de maintenir une prise d'air suffisante pour le bon fonctionnement.

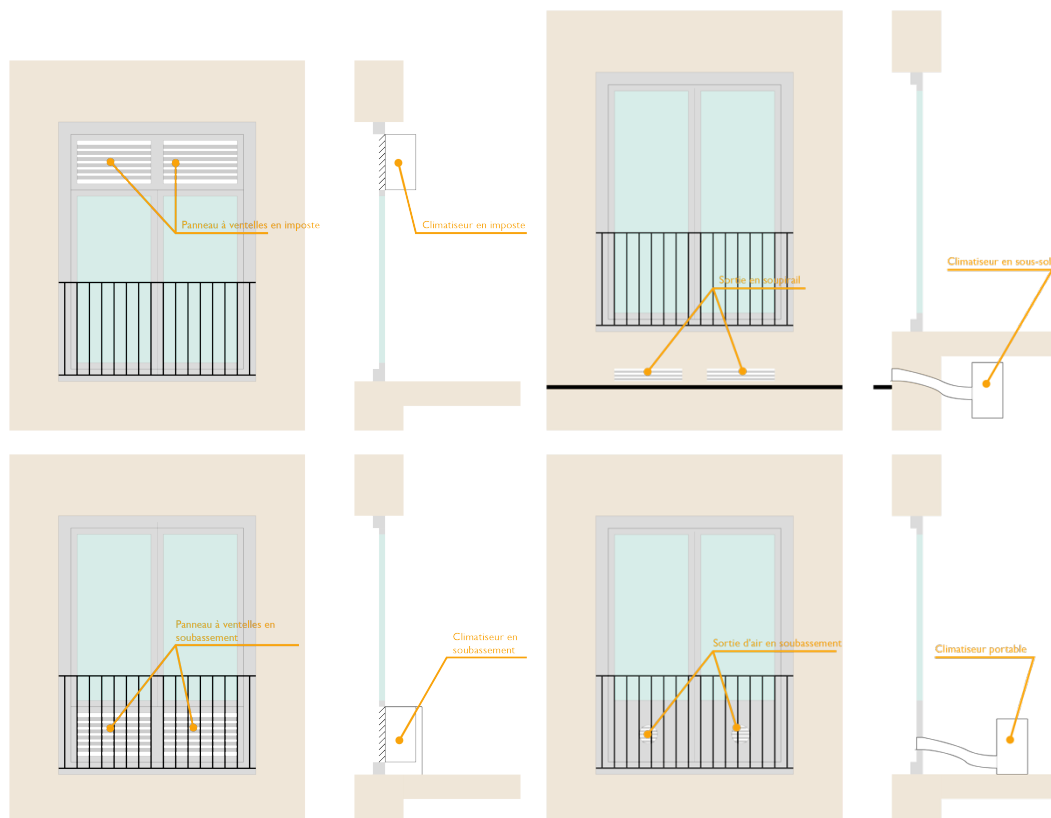


Schéma explicatif : Exemples d'implantations dans les menuiseries

6. Les ventelles

Le panneau à ventelles est un élément de menuiserie avec assemblage à claire-voie de lamelles inclinées, Il reprend le dessin des volets à persiennes pour masquer une sortie en façade.

Un bardage à ventelles filantes isole visuellement les installations, protège les façades de la pluie, des parasites, des oiseaux ou du bruit

Dans le cas des climatiseurs, les ventelles permettent d'isoler visuellement un élément technique peu gracieux mais aussi de le protéger contre la pluie, le vent, les animaux et incivilités.

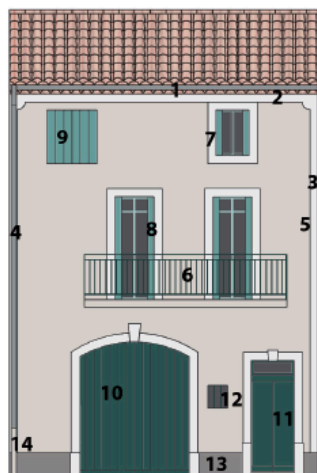
Il s'agit de lames filantes espacées régulièrement tout en assurant une ventilation optimale du local qu'elles dissimulent.

La conception des ventelles pour les climatiseurs doit être étudiée au regard de différents critères et tout particulièrement du débit d'air nécessaire au bon fonctionnement de l'appareil et la transparence, c'est-à-dire de la capacité à dissimulé visuellement l'élément disposé à l'arrière.

ANNEXE 3 : NUANCIER ZONE UA

Source : DRAC Occitanie, UDAP Hérault

VOCABULAIRE DES FAÇADES



- 1 Génoise
- 2 Bandeau sous génoise
- 3 Bandeau vertical
- 4 Descente d'eau
- 5 Filet
- 6 Garde-corps
- 7 Encadrements
- 8 Volets repliables en tableau
- 9 Volets rabattus
- 10 Porte cochère
- 11 Porte piétonne
- 12 Barreaudage
- 13 Soubassement
- 14 Dauphin en fonte



Le ravalement d'une façade concerne la peau de l'édifice mais également les éléments qui la composent.

RESTAURER SA FAÇADE EN PIERRE



Façade en pierre de taille



Modénature en pierre taillée



Ancienne remise agricole



Encadrements en pierre taillée

Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et ne doivent surtout pas être peintes mais nettoyées. Les façades rustiques des anciens édifices agricoles peuvent être enduites ou rejointoyées selon leurs usages.

SEQUENCES URBAINES

Harmonie des teintes



Les couleurs sont à choisir en fonction des façades mitoyennes et des couleurs présentes dans le village car chaque façade appartient à une séquence urbaine.

SEQUENCES URBAINES

Harmonie des teintes



Ponctuellement, des façades étroites ou plus simples que les autres, peuvent utiliser des couleurs plus soutenues. La mise en place d'essais en place est conseillée.

PRINCIPES DE COLORATION

Menuiseries - Volets - Ferronneries



Pour une coloration harmonieuse de la façade, il est souhaitable de rester dans une même gamme de couleur pour les menuiseries, les volets et les ferronneries (garnitures).

NUANCIER DES MENUISERIES ET FERRONNERIES

	Menuiseries	Volets	Portes	Ferronneries
NUANCIER RAL D2 DESIGN				
	220-50-10	220-30-10	220-30-10	
	240-80-05	240-60-05	240-30-05	
	180-60-10	180-40-10	190-30-15	
NUANCIER RAL D2 DESIGN				
	210-70-10	210-60-10	220-40-10	
	030-50-20	020-30-30	040-60-30	
	050-80-10	040-60-10	040-50-05	

La couleur choisie sera déclinée en différentes valeurs allant du plus clair (menuiseries) au plus foncé. volets : moyen, portes : fort, ferronneries : foncé.

Se conformer à la référence de RAL indiquée et non à la couleur imprimée

NUANCIER DES ENDUITS

	Encadrements	M u r s	Soubassements
NUANCIER RAL D2 DESIGN			

La teinte des murs référencée est celle de base, et sera dégradée allant du clair pour les encadrements et modénatures au foncé pour les soubassements.

NUANCIER DES ENDUITS

	Encadrements	M u r s	Soubassements
NUANCIER RAL D2 DESIGN			

Ces couleurs sont valables pour les enduits, les badigeons à la chaux et pour les peintures minérales. Les finitions des enduits seront talochées.



COMMUNE DE MARSILLARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME



URBAN
PROJECTS

