

# COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-FOS (34150)

Département de l'Hérault



## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 5. REGLEMENT

Issu de la procédure de modification simplifiée n°1 menée conjointement avec



Version approbation de la modification simplifiée n°1

## SOMMAIRE

|          |                                                                                                           |    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Titre I  | Dispositions générales.....                                                                               | 6  |
|          | Champs d'application .....                                                                                | 6  |
|          | Portée respective du règlement à l'égard des autres législations .....                                    | 6  |
|          | Division du territoire en zones .....                                                                     | 6  |
|          | Rappels règlementaires.....                                                                               | 9  |
|          | Adaptations mineures .....                                                                                | 10 |
|          | Ouvrages techniques.....                                                                                  | 10 |
|          | Règlementation parasismique .....                                                                         | 10 |
|          | Préservation des habitats naturels.....                                                                   | 10 |
|          | Eaux pluviales aux abords de routes départementales .....                                                 | 10 |
|          | Lexique du plan local d'urbanisme.....                                                                    | 12 |
| Titre II | Dispositions applicables aux zones urbaines .....                                                         | 14 |
|          | ZONE UA .....                                                                                             | 15 |
|          | Article UA-1 : Caractère de la zone .....                                                                 | 15 |
|          | Article UA-2 : Occupation et utilisation des sols .....                                                   | 15 |
|          | Article UA-3 : Accès et voirie .....                                                                      | 16 |
|          | Article UA-4 : Desserte par les réseaux .....                                                             | 18 |
|          | Article UA-5 : Caractéristiques des terrains .....                                                        | 19 |
|          | Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques .....       | 20 |
|          | Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                   | 21 |
|          | Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 21 |
|          | Article UA-9 : Emprise au sol .....                                                                       | 21 |
|          | Article UA-10 : Hauteur des constructions.....                                                            | 21 |
|          | Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions .....                                                  | 22 |
|          | Article UA-12 : Stationnement des véhicules.....                                                          | 26 |
|          | Article UA-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                      | 27 |
|          | Article UA-14 : Obligations en matière de performance environnementale.....                               | 27 |
|          | ZONE UB .....                                                                                             | 29 |
|          | Article UB-1 : Caractère de la zone.....                                                                  | 29 |
|          | Article UB-2 : Occupation et utilisation du sol .....                                                     | 29 |
|          | Article UB-3 : Accès et voirie .....                                                                      | 31 |
|          | Article UB-4 : Desserte par les réseaux .....                                                             | 32 |
|          | Article UB-5 : Caractéristiques des terrains .....                                                        | 33 |
|          | Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques .....       | 34 |
|          | Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                   | 34 |
|          | Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 35 |
|          | Article UB-9 : Emprise au sol .....                                                                       | 35 |
|          | Article UB-10 : Hauteur des constructions.....                                                            | 36 |
|          | Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions.....                                                   | 36 |

|                                                                                                           |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Article UB-12 : Stationnement des véhicules .....                                                         | 40     |
| Article UB-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                      | 41     |
| Article UB-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                              | 41     |
| <br>ZONE UC .....                                                                                         | <br>43 |
| Article UC-1 : Caractère de la zone.....                                                                  | 43     |
| Article UC-2 : Occupation et utilisation du sol .....                                                     | 43     |
| Article UC-3 : Accès et voirie .....                                                                      | 45     |
| Article UC-4 : Desserte par les réseaux .....                                                             | 46     |
| Article UC-5 : Caractéristiques des terrains .....                                                        | 47     |
| Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.            | 48     |
| Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                   | 48     |
| Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 49     |
| Article UC-9 : Emprise au sol .....                                                                       | 49     |
| Article UC-10 : Hauteur des constructions .....                                                           | 49     |
| Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions.....                                                   | 50     |
| Article UC-12 : Stationnement des véhicules .....                                                         | 54     |
| Article UC-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                      | 55     |
| Article UC-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                              | 55     |
| <br>ZONE UE .....                                                                                         | <br>57 |
| Article UE-1 : Caractère de la zone.....                                                                  | 57     |
| Article UE-2 : Occupation et utilisation du sol.....                                                      | 57     |
| Article UE-3 : Accès et voirie .....                                                                      | 58     |
| Article UE-4 : Desserte par les réseaux .....                                                             | 60     |
| Article UE-5 : Caractéristiques des terrains.....                                                         | 61     |
| Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques             | 62     |
| Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : .....                 | 62     |
| Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 62     |
| Article UE-9 : Emprise au sol : .....                                                                     | 62     |
| Article UE-10 : Hauteur des constructions .....                                                           | 62     |
| Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions.....                                                   | 63     |
| Article UE-12 : Stationnement des véhicules .....                                                         | 66     |
| Article UE-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                      | 67     |
| Article UE-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                              | 67     |
| <br>ZONE UP .....                                                                                         | <br>69 |
| Article UP-1 : Caractère de la zone.....                                                                  | 69     |
| Article UP-2 : Occupation et utilisation du sol .....                                                     | 69     |
| Article UP-3 : Accès et voirie .....                                                                      | 70     |
| Article UP-4 : Desserte par les réseaux .....                                                             | 72     |
| Article UP-5 : Caractéristiques des terrains.....                                                         | 73     |
| Article UP-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques             | 74     |
| Article UP-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                   | 74     |
| Article UP-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 74     |
| Article UP-9 : Emprise au sol : .....                                                                     | 74     |

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Article UP-10 : Hauteur des constructions .....                                                               | 74  |
| Article UP-11 : Aspect extérieur des constructions.....                                                       | 75  |
| Article UP-12 : Stationnement des véhicules .....                                                             | 77  |
| Article UP-13 : Espaces verts et plantations :.....                                                           | 79  |
| Article UP-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                                  | 79  |
| <br>Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....                                            | 80  |
| ZONE 1AU .....                                                                                                | 81  |
| Article 1AU-1 : Caractère de la zone .....                                                                    | 81  |
| Article 1AU-2 : Occupation et utilisation du sol .....                                                        | 81  |
| Article 1AU-3 : Accès et voirie .....                                                                         | 82  |
| Article 1AU-4 : Desserte par les réseaux .....                                                                | 84  |
| Article 1AU-5 : Caractéristiques des terrains .....                                                           | 85  |
| Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publique                 | 86  |
| Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                      | 86  |
| Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même<br>propriété..... | 87  |
| Article 1AU-9 : Imper Emprise au sol : .....                                                                  | 87  |
| Article 1AU-10 : Hauteur des constructions.....                                                               | 87  |
| Article 1AU-11 : Aspect extérieur des constructions .....                                                     | 88  |
| Article 1AU-12 : Stationnement des véhicules.....                                                             | 92  |
| Article 1AU-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                         | 93  |
| Article 1AU-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                                 | 93  |
| <br>ZONE 2AU .....                                                                                            | 95  |
| Article 2AU-1 : Caractère de la zone .....                                                                    | 95  |
| Article 2AU-2 : Occupation et utilisation du sol .....                                                        | 95  |
| Article 2AU-3 à 2AU-14 : .....                                                                                | 95  |
| <br>Titre IV Dispositions applicables aux zones agricoles .....                                               | 96  |
| ZONE A1.....                                                                                                  | 97  |
| Article A1-1 : Caractère de la zone .....                                                                     | 97  |
| Article A1-2 : Occupation et utilisation du sol.....                                                          | 97  |
| Article A1-3 : Accès et voirie.....                                                                           | 99  |
| Article A1-4 : Desserte par les réseaux.....                                                                  | 100 |
| Article A1-5 : Caractéristiques des terrains.....                                                             | 101 |
| Article A1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publicu..                 | 101 |
| Article A1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :.....                      | 101 |
| Article A1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même<br>propriété.....  | 101 |
| Article A1-9 : Emprise au sol :.....                                                                          | 101 |
| Article A1-10 : Hauteur des constructions .....                                                               | 101 |
| Article A1-11 : Aspect extérieur des constructions .....                                                      | 102 |
| Article A1-12 : Stationnement des véhicules .....                                                             | 104 |
| Article A1-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                          | 104 |
| Article A1-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                                  | 104 |

|                                                                                                                                               |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ZONE A2.....                                                                                                                                  | 107     |
| Article A2-1 : Caractère de la zone .....                                                                                                     | 107     |
| Article A2-2 : Occupation et utilisation du sol.....                                                                                          | 107     |
| Article A2-3 : Accès et voirie.....                                                                                                           | 109     |
| Article A2-4 : Desserte par les réseaux.....                                                                                                  | 110     |
| Article A2-5 : Caractéristiques des terrains.....                                                                                             | 111     |
| Article A2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publique                                                  | 112     |
| Article A2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : .....                                                     | 112     |
| Article A2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                                     | 112     |
| Article A2-9 : Emprise au sol :.....                                                                                                          | 113     |
| Article A2-10 : Hauteur des constructions .....                                                                                               | 113     |
| Article A2-11 : Aspect extérieur des constructions .....                                                                                      | 113     |
| Article A2-12 : Stationnement des véhicules : .....                                                                                           | 116     |
| Article A2-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                                                          | 116     |
| Article A2-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                                                                  | 117     |
| <br>Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles .....                                                                               | <br>118 |
| ZONE N                                                                                                                                        |         |
| Article N-1 : Caractère de la zone.....                                                                                                       | 119     |
| Article N-2 : Occupation et utilisation du sol .....                                                                                          | 119     |
| Article N-3 : Accès et voirie .....                                                                                                           | 120     |
| Article N-4 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                  | 122     |
| Article N-5 : Caractéristiques des terrains.....                                                                                              | 123     |
| Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques                                                  | 123     |
| Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : .....                                                      | 123     |
| Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                                      | 123     |
| Article N-9 : Emprise au sol .....                                                                                                            | 124     |
| Article N-10 : Hauteur des constructions .....                                                                                                | 124     |
| Article N-11 : Aspect extérieur des constructions.....                                                                                        | 124     |
| Article N-12 : Stationnement des véhicules : .....                                                                                            | 127     |
| Article N-13 : Espaces verts et plantations : .....                                                                                           | 127     |
| Article N-14 : Obligations en matière de performance environnementale. ....                                                                   | 127     |
| Titre VI Annexes techniques .....                                                                                                             | 128     |
| Délibérations soumettant l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions à autorisation d'urbanisme. .... | 128     |
| Délibération relative à la préservation de la diversité commerciale et artisanal en zone UA.....                                              | 128     |
| Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault.....                                                             | 128     |
| Guide des essences végétales préconisées par le CAUE. ....                                                                                    | 128     |
| Arrêté et cartographie imposant le respect d'Obligations Légales de Débroussaillage sur la commune.....                                       | 128     |

#### Note sur la lecture du document :

- Les mots \* dans le textes sont définis dans le lexique.
- Les mots surlignés font état d'une adaptation locale de la règle nationale.

## Titre I Dispositions générales

### Champs d'application

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Jean-de-Fos, en vertu de l'article L. 153-1 du Code de l'Urbanisme. Il concerne les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

### Portée respective du règlement à l'égard des autres législations

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre 1er du Livre du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27, R. 111-31 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme. A cet égard, on peut relever :

**R111-2** : « 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. ».

**R111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- Les dispositions du Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créé en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU (modalités d'application décrites à l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme).
- Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites.
- Les distances de réciprocité des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles (voir article L. 111-3 du code rural de la pêche).
- Le règlement Sanitaire Départemental
- Les prescriptions relatives à la sécurité incendie.

### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, donc la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article L. 151-9 du Code de l'Urbanisme.

## 1. LES ZONES URBAINES

- ZONE UA** Elle correspond à la partie ancienne du village, comprenant la circulade et les faubourgs de la première couronne (XIe-XIXe siècles), à vocation principale d'habitat.
- ZONE UB** Elle correspond aux faubourgs de la seconde couronne (1ère moitié du XXe siècle) à vocation principale d'habitat.
- ZONE UC** Elle désigne les zones périphériques d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement de l'urbanisation récente (2ème moitié du XXe siècle).  
Elle comprend deux types de secteurs :  
1/ le secteur UCa correspondant au secteur du stade désigné pour la mise en œuvre à moyen/long terme d'une opération de logements sous maîtrise d'ouvrage publique  
2/ le secteur UCy d'assainissement non collectif
- ZONE UE** Elle correspond au secteur de la cave coopérative vinicole, réservé à l'implantation d'activités et d'installations de nature diverse liées ou nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative et à la valorisation commerciale et touristique des produits.
- ZONE UP** Elle correspond à un secteur équipé de la commune réservé aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif (tels que les établissements administratifs, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs, les aires publiques de stationnement...) et aux activités de services scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs.  
Elle comprend un secteur UPa destiné à accueillir spécifiquement des équipements sportifs et de loisirs.

## 2. LES ZONES A URBANISER

- ZONE 1AU** Elle correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à court terme dans le cadre d'actions de renouvellement urbain.  
Elle se décompose en deux types de secteurs :  
1/ le secteur 1AUA désigné pour la mise en œuvre d'opérations de logements sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée  
2/ le secteur 1AUB ayant vocation à recevoir une mixité d'usages (commerces, services, bureaux, équipements de services publics ou d'intérêt collectif, voire habitat)
- ZONE 2AU** Elle correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à moyen/long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification préalable du plan local d'urbanisme après redimensionnement de la station d'épuration des eaux usées ;

## 3. LES ZONES AGRICOLES

- ZONE A1** Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et bénéficiant d'une protection renforcée pour préserver le paysage agricole péri-urbain.
- ZONE A2** Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et affectés au développement des exploitations agricoles.

## Dispositions générales

### 4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

**ZONE N** Elle correspond aux secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.  
Elle comprend un secteur Nh de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme au lieu-dit Le Rieusselat

D'autres informations doivent également apparaître sur le plan de zonage :

#### LES ESPACES BOISES CLASSES

Les articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme permettent de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

#### LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme permet de réserver des emplacements aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

#### LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-34 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologies justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

#### LES ZONES INONDABLES

Les zones inondables issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Haute Vallée de l'Hérault (Sud) » sont repérées au documents graphiques du plan.

Pour tout projet situé dans ces zones, il conviendra de se reporter strictement aux dispositions réglementaires du PPRI, reporté en annexe du plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique, en fonction du zonage réglementaire (R, RU, BU)

Concernant les occupations et utilisations du sol interdit par le règlement du PPRI, celles-ci se surajoutent aux interdictions prévues par le règlement de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Concernant les occupations et utilisations du sol admis sous conditions par le règlement du PPRI, elles ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le règlement des zones du plan local d'urbanisme.

#### LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe technique du présent règlement.

## LE PERIMETRE SANITAIRE DE LA SITUATION D'EPURATION

Un périmètre non aedificandi d'un rayon de 100 mètres est appliqué autour de la station d'épuration communale ainsi qu'autour du bassin d'évaporation de la cave coopérative afin de prendre en compte les éventuelles nuisances générées par ces ouvrages (olfactives...). L'inconstructibilité n'est pas opposable aux ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de ces ouvrages.

## LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE A PROTEGER

L'église Saint-Genies et ses abords sont désignés comme éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés aux documents graphiques.

Pour rappel, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable en application de l'article R421-23 d) du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable. (R421-17d) du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions supplémentaires sont définies dans le corps des zones concernées.

## LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

L'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces secteurs dits « de mixité sociale » sont repérés aux documents graphiques en application de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

## Rappels réglementaires

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R. 111-38 (et R. 111-41 pour les résidences mobiles).

L'installation des caravanes est notamment réglementée par les articles R. 111-48 à R. 111-50.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire).

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont notamment réglementés par les articles R. 111-32 et suivant du code de l'urbanisme.

## Dispositions générales

### Adaptations mineures

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures (L. 152-3) aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes.

### Ouvrages techniques

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation terrestre ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent.

### Règlementation parasismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

### Préservation des habitats naturels

Pour rappel, l'hirondelle figure sur la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national au titre de l'arrêté ministériel du 17 avril 1981 modifié le 5 mai 1999. A ce titre, il est interdit de détruire les nids d'hirondelles habités pendant la période de reproduction, en application de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, codifiée aux articles L411-1 et suivants du Code de l'Environnement.

En cas de rénovation de façades accueillant des nids d'hirondelles, les travaux seront de préférence exécutés hors période de nidification de l'espèce, c'est-à-dire dans une période allant du 15 septembre au 15 mars. En cas contraire, toutes mesures de préservation des nids habités devront être prises.

En tout état de cause, il est possible d'installer des nids artificiels avec un dispositif de planchettes de protection visant à protéger la façade des déjections des oiseaux.

### Eaux pluviales aux abords de routes départementales

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Conseil Général de l'Hérault souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans les zones à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation de fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

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

optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département (cf. règlement de voirie départementales – Chapitre VI – article 33 approuvé par l'assemblée départementale le 31 janvier 2005).

### Lexique du plan local d'urbanisme

*Il s'agit d'une reprise du lexique de l'urbanisme. Quelques ajouts sont surlignés en gris.*

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

**Bâtiment** : Un bâtiment\* est une construction couverte et close.

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

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante, au titre du présent PLU, 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.

**Construction principale** : il s'agit soit :

- D'un bâtiment\* ayant la fonction principale dans un ensemble de construction.
- Du bâtiment\* le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

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

**Espaces libres** : Dans le présent PLU, les espaces libres\* sont uniquement de pleine terre.

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

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

**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 du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**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.

**Modénature:** La modénature\* de façade est un terme générique qui englobe les différents décors de façade de maison ou d'immeuble. Ces décors peuvent avoir un rôle technique en plus de celui de décoratif notamment sur la gestion des eaux. La modénature\* est l'ensemble d'éléments décoratifs d'une façade, généralement composé de reliefs ou de creux, comme des corbeau, corniche, moulure, etc.

**Périmètre de réciprocité :** Il existe des distances minimales à respecter pour les constructions entre elles selon leur destination à l'échelle départementale (et donc à une échelle plus large que celle de l'unité foncière) au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) de l'Hérault et la réglementation nationale en matière d'ICPE (consultable sur le site : [https://aida.ineris.fr/liste\\_documents/1/18023/1](https://aida.ineris.fr/liste_documents/1/18023/1)). Au titre de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, ces distances sont réciproques (elles s'appliquent donc également aux habitations individuelles notamment).

**Toit terrasses :** Dans le présent PLU, les toitures dites « terrasses » sont des toitures plates avec acrotère (accessible ou non).

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

## **Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Zone UA**

## ZONE UA

### Article UA-1 : Caractère de la zone

#### 1. Forme urbaine :

La zone UA correspond à la partie ancienne du village, comprenant la circulade et les faubourgs de la première couronne. Le bâti ancien (XI-XIX siècles) s'implante généralement en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques\*, sur une parcellaire dense et serré.

#### 2. Vocation de la zone :

La zone a vocation principale d'habitat et d'activités liées à la vie urbaine tels que commerces, artisanat, services et équipements publics. Compte-tenu des caractéristiques du bâti, la mise en valeur du patrimoine architectural sera recherché dans cette zone. Elle est identifiée comme secteur de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme (voir délibération spécifique en annexe).

#### 3. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments historiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Un Droit de Préemption urbain sur les fonds de commerce, fond artisanaux et baux commerciaux est établi par délibération sur la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article UA-2 : Occupation et utilisation des sols

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                                |
|---------------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               |           | X         |                                                                                                          |
| Hébergements hôtelier                 |           | X         |                                                                                                          |
| Bureaux                               |           | X         |                                                                                                          |
| Commerce                              |           | X         |                                                                                                          |
| Artisanat                             |           |           | X - A la condition de ne générer aucune nuisances (visuelle, olfactive, sonores, ...) pour le voisinage. |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                          |
| Exploitation agricole et forestière   |           |           | X – A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage.   |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                          |
| Service public ou d'intérêt collectif |           | X         |                                                                                                          |

## Zone UA

### 2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

- Au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux vers une autre destination, que ces deux possibilités, est interdit (conformément à la délibération spécifique en annexe).
- Les constructions\* et installations classées ou non qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

### 3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Etre compatible avec la vocation de la zone.
  - Ne pas entraîner de risques pour la sécurité des personnes.
  - Prendre en compte la réglementation des risques (inondations, incendies, sismicité, ...).
  - Ne pas entraîner de nuisances inacceptables pour le voisinage (notamment sonore, olfactive, ...).
  - Respecter les distances de réciprocités imposées par les arrêtés ministériels qui les concernent et par l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche.
  - Ne pas porter atteinte au milieu environnant (c'est-à-dire notamment en respectant la réglementation en vigueur RSD ou ICPE qui sont en lien avec le code de l'environnement).
  - Ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.
- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

### 4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

#### **Article UA-3 : Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

## 1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

*Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :*

- *La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.*
  - *Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.*
- *La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.*

*Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.*

## 2. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

*Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :*

- *Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.*
- *OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.*
- *OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).*
- *OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.*
- *OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.*

*Dans tous les cas, ces voiries carrossables :*

- *Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.*
- *Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.*
- *Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.*

*Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.*

## Zone UA

### Article UA-4 : Desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Eaux usées

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un **accord préalable passé entre l'exploitant** et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
  - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
  - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager, directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
  - de désherbant.
  - de substances susceptibles de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
  - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
  - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
  - des eaux de lavages des machines à béton.
  - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
  - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
  - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

*Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.*

## Zone UA

### 3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

### 4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télé communication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

### 5. Sécurité Incendie

Toute construction\* et tout aménagement devra satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

### Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

## Zone UA

### **Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

#### **1. Principe général :**

- Les constructions\* doivent s'implanter conformément aux prescriptions graphiques lorsqu'elles existent qui prévalent alors sur le présent règlement.
- Les constructions\* doivent être implantés à l'alignement des voies publiques\* existantes, à modifier ou à créer (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).

#### **2. Autres implantations sous conditions :**

- Les constructions\* peuvent s'implanter en retrait de l'alignement uniquement si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et qu'il existe à l'alignement :
  - Soit un bâti les dissimulant.
  - Soit d'un mur de plein maçonnerie, enduit sur toutes les faces, ou en pierres, traditionnelles de la région, d'une hauteur\* comprise entre 1.80m et 2m.

#### **3. Autres points à prendre en compte :**

- Les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges du ruisseau de l'Abus (y compris clôtures en dures et mouvement de terre)
- Dans le cas de bâtiments\* existants\* implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.
  - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction\* à l'inondation.

## **Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Préambule :** *au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

### **1. Principe général :**

- Les bâtiments\* doivent être édifiés en ordre continu d'une limite séparative\* à l'autre en vue d'assurer une continuité visuelle depuis la rue.

### **2. Autres implantations possibles sous conditions :**

- Les constructions\* peuvent s'implanter en retrait de la limite uniquement si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et qu'il existe depuis l'alignement :
  - Soit un bâti les dissimulant.
  - Soit d'un mur de plein maçonnerie, enduit sur toutes les faces, ou en pierres, traditionnelles de la région, d'une hauteur\* comprise entre 1.80m et 2m.
 Dans ces cas :
  - Les bâtiments\* devront à se tenir à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq 3 \text{ mètres} ; D=H/2$ ).
  - Les autres constructions pourront s'implanter librement.

### **3. Implantation des constructions\* à proximité de l'Abus :**

- Les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges du ruisseau de l'Abus (y compris clôtures en dures et mouvement de terre).
- Dans le cas de bâtiments\* existants implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.

## **Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non règlementé.

## **Article UA-9 : Emprise au sol**

Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâti (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

## **Article UA-10 : Hauteur des constructions**

### **1. Principe général :**

- La hauteur\* des constructions\* ne pourra excéder 12 mètres au faitage.
- La hauteur\* des annexes\* indépendantes ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage.

### **2. Dérogation :**

- En cas d'extension\* d'immeubles existants\* dépassant la hauteur\* autorisée, leur extension\* pourra se faire à la hauteur\* de la construction\* existante\*.

**Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions****1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
  - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
  - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires, les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

**2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (*construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique*) sous deux conditions cumulatives :
  - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
  - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

**3. Les toitures :**

- Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35%.
- Les toitures devront être en tuiles canal, romanes ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
- Par exception à ces principes :
  - Les vérandas et les annexes\* indépendantes pourront proposer des toitures plates à la condition expresse de ne pas être visibles depuis le domaine public et d'être en simple Rez-de-Chaussée.
  - Les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural. Il serait préférable qu'ils s'implantent sur des annexes\* en rez-de-chaussée, non visible depuis l'espace public.
- Les chenaux, gouttières, descentes d'eau seront de préférence en zinc ou en poterie et la partie basse du dauphin en fonte ou en poterie.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune. ellement dans la commune.

#### 4. Les façades\* :

- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
    - Seuls peuvent rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites. Dans ce cas :
    - Les sables donnent leur couleur à l'enduit.
    - La façade\* possède donc une couleur naturelle (voir nuancier imposé ci-dessous).
    - L'enduit sera au sable ou à la chaux et de finition taloché.
    - Les enduits plastiques sont interdits.
    - Les façades\* rustiques des anciens bâtiments\* agricoles peuvent être enduites
- Par exception à ce principe, les vérandas et les annexes\* indépendantes pourront proposer des façades\* différentes à la condition expresse de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- L'organisation des façades\* devra respecter les principes suivants :
  - Les menuiseries sont en harmonie avec les murs.
  - Les teintes des menuiseries (portes, fenêtres, ...) seront plus claires que celles des ferronneries.
  - Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

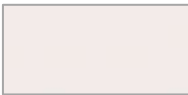
#### 5. Les ouvertures :

- Les proportions des ouvertures sur voie, seront :
  - Rectangulaires à dominantes verticales (sauf dernier niveau qui pourra également proposer des proportions carrées).
  - De taille dégressive du rez-de-chaussée (plus grande) vers le sommet de la façade\* (plus petite).
- Les encadrements des ouvertures seront réalisés en surépaisseur.
- Les vitrines des activités seront en harmonie avec le reste des menuiseries, dans le même plan que la façade\* (sans retrait intérieur et sans débord sur la voie publique).
- Les menuiseries :
  - Seront de préférence en bois peint.
  - Proposer des teintes (cf nuancier imposé ci-dessous) du plus claire au plus foncé pour (dans l'ordre) les volets, les portes et les ferronneries.
- Les volets ne devront pas comporter d'écharpe en Z.
- Les portes d'entrée principales seront, si possible, conservées. En cas contraire, il s'agira :
  - Soit de portes pleines en bois à lames verticales ou horizontales sans motif ou vitrage.
  - Soit de portes d'allure contemporaine dès lors qu'elles s'harmonisent avec le caractère contemporain de la construction\*. Elles pourront être en acier.
- Les portes de garage seront en bois ou en fer forgé, à un ou deux vantaux, coulissantes ou ouvrantes (battants). Les portails roulants et basculants sont interdits.

**6. Nuancier :**

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade\*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-après. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

**Pour les murs (y compris les murets de clôture) :**

|                                                                                   |                     |                                                                                   |                         |                                                                                     |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Ton Pierre<br>(016) |  | Ivoire Claire<br>(231)  |  | Pierre<br>Claire<br>(035) |
|                                                                                   |                     |  | Blanc<br>Cassé<br>(001) |                                                                                     |                           |

**Pour les menuiseries :**

|                                                                                     |                                 |                                                                                     |                                     |                                                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|   | Gris<br>Souris<br>(RAL<br>7005) |   | Gris Terre<br>d'Ombre<br>(RAL 7022) |   | Gris<br>Anthracite<br>(RAL 7016) |
|  | Beige Gris<br>(RAL<br>1019)     |  | Brun Pâle<br>(RAL 8025)             |  | Brun Lauze<br>(RAL 7006)         |
|  | Taupe<br>(RAL<br>7035)          |  | Gris Argent<br>(RAL 7001)           |  | Bleu Pigeon<br>(RAL 5014)        |
|  | Vert Blanc<br>(RAL<br>6019)     |  | Rouge<br>Pourpre<br>(RAL 3004)      |  | Acier Corten<br>(RAL 2025)       |

**Pour les grilles et les grillages :**

|                                                                                     |                                  |                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Gris<br>anthracite<br>(RAL 7016) |  | Vert Mousse<br>(RAL 6005) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

## 7. Clôtures :

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur\* de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- En limite sur voie, les clôtures seront constituées
  - D'un mur plein d'une hauteur\* comprise entre 1.80m et 2m.
  - Enduites sur toutes les faces, ou en pierres, traditionnelles de la région,
  - D'une teinte conforme au nuancier.
  - Sous réserve que l'ensemble s'intègre dans le paysage urbain.

Par dérogation, les clôtures sur voie existante de qualité qui s'intègrent bien dans le paysage urbain pourront être restaurées ou prolongées à l'identique.
- En limite séparative\*:
  - Les clôtures seront d'une hauteur\* totale maximale d'1,80 mètres.
  - Elles seront constituées :
    - Soit, d'un muret d'une hauteur\* comprise entre 0,6 et 1,2 mètres.
      - D'une teinte conforme au nuancier.
      - Eventuellement surmontées d'un grillage rigide ou d'une grille rigide.
      - Eventuellement doublé d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
    - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier :
      - Eventuellement doublées d'une haie de trois essences locales au moins et compatibles avec le sol en place. Les haies champêtres refuges de biodiversité sont à privilégier
- En limite ou sur voie, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées.
- Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.
- Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
  - des barbacanes, si la gestion pluvial le nécessite (et dans le respect du code civil),
  - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

## 8. Equipements de façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif.
- Concernant les ferronneries, les éléments anciens seront maintenus et les éléments de portes (heurtors, grattoirs, ...) seront traités dans les règles de l'art. Les nouvelles ferronneries doivent rester en harmonie avec le voisinage.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.

Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

**Article UA-12 : Stationnement des véhicules****1. Principe dans la zone :**

Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m<sup>2</sup>.

**2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :**

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
  - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
  - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction\* et de l'habitation).
  - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
  - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction\* et de l'habitation). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).
- Lorsque les places sont concédées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
  - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
  - Des véhicules en auto-partage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposé par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

### **Article UA-13 : Espaces verts et plantations :**

- Les espaces libres\* seront de préférence plantés.
- Les plantations existantes seront de préférence conservées.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que l'Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

### **Article UA-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglementé.

## Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UB

## ZONE UB

### Article UB-1 : Caractère de la zone

#### 1. Forme urbaine :

La zone UB correspond aux faubourgs de la seconde couronne (1<sup>ère</sup> moitié du XX<sup>e</sup> siècle) où les constructions\* s'implantent indifféremment en ordre continu ou discontinu, à l'alignement des voies ou au milieu de la parcelle. Les constructions\* ont une densité faible structurées sur un parcellaire lâche avec la présence d'espaces végétalisés (jardins).

#### 2. Vocation de la zone :

La zone a une vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, artisanat, services et équipements publics. L'objectif de la zone est de mettre en œuvre une typologie urbaine transitionnelle entre le centre ancien (UA) et les extensions\* résidentielles (UC).

#### 3. Obligations à prendre en compte

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments historiques.
- L'arrêté de classement du Pont du Diable au titre des monuments historiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Un Droit de Préemption urbain sur les fonds de commerce, fond artisanaux et baux commerciaux est établi par délibération sur la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article UB-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                              |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               |           | X         |                                                                                                        |
| Hébergements hôtelier                 |           | X         |                                                                                                        |
| Bureaux                               |           | X         |                                                                                                        |
| Commerce                              |           | X         |                                                                                                        |
| Artisanat                             |           |           | X - A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage. |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                        |
| Exploitation agricole et forestière   |           | X         | X – A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage. |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                        |
| Service public ou d'intérêt collectif |           |           |                                                                                                        |

## 2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

- Les constructions\* et installations classées ou non qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golf.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

## 3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Etre compatible avec la vocation de la zone.
  - Ne pas entraîner de risques pour la sécurité des personnes.
  - Prendre en compte la réglementation des risques (inondations, incendies, sismicité, ...).
  - Ne pas entraîner de nuisances inacceptables pour le voisinage (notamment sonore, olfactive, ...).
  - Respecter les distances de réciprocités imposées par les arrêtés ministériels qui les concernent et par l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche.
  - Ne pas porter atteinte au milieu environnant (c'est-à-dire notamment en respectant la réglementation en vigueur RSD ou ICPE qui sont en lien avec le code de l'environnement).
  - Ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.
- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

## 4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

## 5. Servitude de mixité sociale

Les opérations d'ensemble comprenant plus de 20 logements devront proposer au moins 20% de logements locatifs sociaux.

## **Article UB-3 : Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

### **1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :**

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.
- Pour les opérations d'ensemble, les accès devront faire l'objet d'une validation de la part des services techniques de la commune qui privilégiera leur regroupement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
  - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.
- La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

### **2. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :**

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.
- Pour les opérations d'ensemble, les accès devront faire l'objet d'une validation de la part des services techniques de la commune qui privilégiera leur regroupement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
  - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.
- La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

## **Article UB-4 : Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

### **2. Eaux usées**

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un accord préalable passé entre l'exploitant et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
  - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
  - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager, directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
  - de désherbant.
  - de substance susceptible de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
  - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
  - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
  - des eaux de lavages des machines à béton.
  - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
  - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
  - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.

### 3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestiques.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre*,
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

### 4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

### 5. Sécurité Incendie

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

#### Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

## **Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

### **1. Principe général :**

- Les bâtiments\* doivent être implantés :
  - A au moins 5 mètres des routes départementales depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer.
  - A au moins 3 mètres des autres voies publiques\* depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).
- Par dérogation les autres constructions doivent s'implanter à au moins 1 mètre des voies.

### **2. Respect des alignements existants :**

- Les alignements existants repérés au document graphique prévalent sur la règle principale. Ils se situent le long des voies suivantes :
  - L'avenue du Monument aux Morts.
  - La rue de la Coopérative.
  - La rue Jules Ferry.
  - La rue du Jeu de Ballon.
  - La rue des Ecoles Laïques.
  - L'avenue Pierre-Razimbaud (limite d'emprise de l'emplacement réservé n°19).

### **3. Autres implantations obligatoires :**

- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- Par dérogation à ces deux dernières préconisations, dans le cas de bâtiments\* existants\* implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.
  - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction\* à l'inondation.

## **Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

### **1. Principe général :**

- Les constructions\* (principales) doivent s'implanter :
  - Soit à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq 3 \text{ mètres ; } D=H/2$ ).
  - Soit, en limite séparative.

- Cependant, les annexes\* indépendants (à la différence des extensions\*) doivent s'implanter :
  - Soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.
  - Soit, en limite séparative, sous réserve de posséder une hauteur\* inférieure ou égale à 3.50 mètres.
  - Soit, en limite séparative, si l'annexe\* jouxte une construction\* voisine implantée également sur la limite séparative de mêmes proportions.

## 2. Autres implantations obligatoires :

- En limite de zone UP et A1 et N, les implantations en limite séparatives sont interdites, en complément de la règle principale.
- En limite du site classé des gorges de l'Hérault, les constructions\* devront obligatoirement s'implanter à une distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction\* à la limite séparative qui en est le plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ( $D \geq 5$  mètres ;  $D=H/2$ ).
- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- Par dérogation à ces deux dernières préconisations, dans le cas de bâtiments\* existants\* implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.
  - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction\* à l'inondation.

### **Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non règlementé.

### **Article UB-9 : Emprise au sol**

Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâties (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

**Article UB-10 : Hauteur des constructions****1. Principe général :**

- La hauteur\* des constructions\* ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.
- La hauteur\* des annexes\* indépendantes en limite séparative ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage à moins qu'elle ne jouxte un bâtiment\* voisin implanté sur la limite séparative de même proportion.

**2. Dérogation :**

- En cas d'extension\* d'immeubles existants\* dépassant la hauteur\* autorisée, leur extension\* pourra se faire à la hauteur\* de la construction\* existante\*.

**Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions****1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
  - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
  - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

**2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (*construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique*) sous deux conditions cumulatives :
  - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
  - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

### 3. Les toitures :

- Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35%.
- Les toitures devront être en tuiles canal, romanes ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
- Par exception à ces principes, les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des toitures différentes.
- Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

### 4. Les façades\* :

- Les façades\* seront :
  - Soit en pierres apparentes. Dans ce cas :
    - Seuls peuvent rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites :
    - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
    - Les enduits plastiques sont interdits.
- Par exception à ce principe, les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des façades\* différentes.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

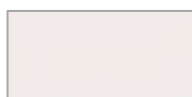
### 5. Les ouvertures :

- Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.
- Les volets seront peints de la même couleur que les menuiseries, éventuellement d'un ton plus soutenu. Ils ne devront pas comporter d'écharpe en Z.
- Les encadrements devront être d'une couleur en harmonie avec la façade\* dans une teinte plus claire.

**6. Nuancier :**

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade\*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

**Pour les murs (y compris les murets de clôture) :**

|                                                                                   |                     |                                                                                   |                        |                                                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Ton Pierre<br>(016) |  | Ivoire Claire<br>(231) |  | Pierre Claire<br>(035) |
|                                                                                   |                     |  | Blanc Cassé<br>(001)   |                                                                                     |                        |

**Pour les menuiseries :**

|                                                                                     |                           |                                                                                     |                                     |                                                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|   | Gris Souris<br>(RAL 7005) |   | Gris Terre<br>d'Ombre<br>(RAL 7022) |   | Gris Anthracite<br>(RAL 7016) |
|  | Beige Gris<br>(RAL 1019)  |  | Brun Pâle<br>(RAL 8025)             |  | Brun Lauze<br>(RAL 7006)      |
|  | Taupe<br>(RAL 7035)       |  | Gris Argent<br>(RAL 7001)           |  | Bleu Pigeon<br>(RAL 5014)     |
|  | Vert Blanc<br>(RAL 6019)  |  | Rouge<br>Pourpre<br>(RAL 3004)      |  | Acier Corten<br>(RAL 2025)    |

**Pour les grilles et les grillages :**

|                                                                                     |                               |                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Gris anthracite<br>(RAL 7016) |  | Vert Mousse<br>(RAL 6005) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

## 7. Clôtures :

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur\* de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
  - La hauteur\* totale des clôtures (sur voie et en limite) ne peut excéder 1.80 mètres.
    - A noter qu'en limite sur voie, la hauteur\* maximale de la clôture devra s'aligner sur celle d'au moins un des voisins dans un souci d'harmonisation visuelle (à moins qu'elles n'excèdent 1.80 mètres).
  - En limite sur voie et en limite séparative\*, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées. Les clôtures devront constituées :
    - Soit, d'un muret plein qui sera à la fois :
      - Enduit sur toutes les faces ou en pierre
      - D'une teinte conforme au nuancier.
      - D'une hauteur\* comprise entre 0.60 et 1.20 mètres.
      - Doublée d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
      - Et éventuellement surmonté d'un grillage ou grille rigide conforme au nuancier.
    - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier qui sera doublé d'une haie végétale de trois essences au moins et compatibles avec le sol en place. Les haies champêtres refuge de biodiversité sont à privilégier
- Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.
- En limite de la zone UP, A1 et N, la hauteur\* des murets précédemment cité, ne peut excéder 0.60 mètres.
  - En limite du site classé des Gorges de l'Herault, les murs de clôtures sont interdits (voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique).
  - Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
    - des barbacanes, si la gestion pluviale le nécessite (et dans le respect du code civil),
    - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

## 8. Equipements de façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

**Article UB-12 : Stationnement des véhicules****1. Principe dans la zone :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques\*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m<sup>2</sup> (excepté pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les constructions\* d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non-closes perméable par logement. Il est fortement conseillé de retenir la terre sur les places de stationnement à l'aide d'un dispositif approprié.
- Pour les opérations de 3 logements et plus, il est imposé la réalisation de 3 aires de stationnement visiteurs pour 2 logements réalisés (la règle mathématique de l'arrondi des entiers s'applique).
- Pour les établissements recevant du public, il est exigé une surface de place de stationnement au moins égal à 50% de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour toutes les autres destinations autorisées dans la zone, le stationnement devant s'effectuer en dehors des voies publiques\*, le porteur de projet devra proposer une notice de stationnement explicitant comment il sera géré à partir de toutes les informations utiles (nombre d'emplois, effectif client, besoin en places visiteurs, livraison, ...).
- Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m<sup>2</sup>.
- De plus, il est souhaitable au titre du présent Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de racks vélos pour les collectifs, les lotissements, les bureaux, les services et les Etablissements Recevant du Public.

**2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :**

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
  - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
  - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction\* et de l'habitation).
  - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
  - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction\* et de l'habitation). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
    - Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).
- Lorsque les places sont concedées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
  - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
  - Des véhicules en auto-partage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposée par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructure ou de l'aménagement d'espace permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

### **Article UB-13 : Espaces verts et plantations :**

- Les opérations d'ensemble de 3 logements et plus devront proposer un espace vert planté collectif représentant 15% de la surface d'assiette du projet.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements en vue de produire de l'ombre.
- Les arbres et arbustes existants seront à conserver au maximum afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions\*.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que : Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

### **Article UB-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglémenté.

## Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UC

## ZONE UC

### Article UC-1 : Caractère de la zone

#### 1. Forme urbaine :

La zone UC désigne les zones périphériques d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement de l'urbanisation récente (2ème moitié du XXe siècle). Les constructions\* ont une densité moyenne et sont implantées généralement en milieu de parcelle.

#### 2. Vocation de la zone :

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités telles que commerces, services, artisanat et équipements publics.

#### 3. Sous-secteurs

La zone comprend deux sous-secteurs :

- UCa, correspondant au stade, secteur désigné pour une opération de logements mixte sous couverte d'une Orientation d'Aménagement (voir pièce n°4 du PLU).
- UCy, correspondant au quartier de La Font des Horts, récemment raccordé à la station d'assainissement collectif.

#### 4. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- L'arrêté de classement du Pont du Diable au titre des monuments historiques.
- Les zones inondables de type RU (risque urbain grave) et BU (risque urbain important) liées aux crues du ruisseau des Fontenilles telles qu'identifiées aux documents graphiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article UC-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                              |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               |           | X         |                                                                                                        |
| Hébergements hôtelier                 |           | X         |                                                                                                        |
| Bureaux                               |           | X         |                                                                                                        |
| Commerce                              |           | X         |                                                                                                        |
| Artisanat                             |           |           | X - A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage. |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                        |
| Exploitation agricole et forestière   |           | X         | X – A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage. |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                        |
| Service public ou d'intérêt collectif |           | X         |                                                                                                        |

**2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :**

- Les constructions\* et installations classées ou non qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

**3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Etre compatible avec la vocation de la zone.
  - Ne pas entraîner de risques pour la sécurité des personnes.
  - Prendre en compte la réglementation des risques (inondations, incendies, sismicité, ...).
  - Ne pas entraîner de nuisances inacceptables pour le voisinage (notamment sonore, olfactive, ...).
  - Respecter les distances de réciprocités imposées par les arrêtés ministériels qui les concernent et par l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche.
  - Ne pas porter atteinte au milieu environnant (c'est-à-dire notamment en respectant la réglementation en vigueur RSD ou ICPE qui sont en lien avec le code de l'environnement).
  - Ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.
- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

**4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :**

- En zones inondables, toutes constructions\* doit respecter la réglementation qui s'impose au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- En site classé, la réalisation de tous travaux modifiant l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale en application de l'article L341-10 du code de l'environnement.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

**5. Servitude de mixité sociale**

Les opérations d'ensemble comprenant plus de 20 logements devront proposer au moins 20% de logements locatifs sociaux.

## **Article UC-3 : Accès et voirie**

### **1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :**

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.
- Pour les opérations d'ensemble, les accès devront faire l'objet d'une validation de la part des services techniques de la commune qui privilégiera leur regroupement.
- Dans le sous-secteur UCa, les accès devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU).

*Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :*

- *La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.*
  - *Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.*
- *La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.*

*Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.*

### **2. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :**

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Pour les opérations d'ensemble :
  - Les boucles de voirie devront être privilégiées sur les impasses lorsque cela est possible.
  - Les rues seront arborées dans les opérations de plus de 3 lots.
  - Les continuités douces doivent être privilégiées (piéton, cycle, ...). A compter de 3 lots, elles devront avoir une largeur suffisante pour être plantée et un revêtement de sol perméable.
  - Une alternative à l'éclairage public sera proposée, de préférence à l'aide de dispositifs solaires ou réfléchissants.
- Dans le sous-secteur UCa, les voiries devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU).

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.
- OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.
- OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).
- OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.
- OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.
- Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.
- Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

## **Article UC-4 : Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un accord préalable passé entre l'exploitant et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
  - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
  - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager, directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
  - de désherbant.
  - de substance susceptible de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
  - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
  - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
  - des eaux de lavages des machines à béton.
  - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
  - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
  - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

*Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.*

Dans le secteur Ucy, le raccordement en souterrain à la station d'assainissement collective est obligatoire.

### 3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements **>1 hectare**) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre*,
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.
- Electricité et télécommunication

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction\* neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments\* supports.

### 4. Sécurité Incendie

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

### **Article UC-5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

**Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

**1. Principe général :**

- Les bâtiments\* doivent être implantés :
  - A au moins 5 mètres des routes départementales depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer.
  - A au moins 3 mètres des autres voies publiques\* depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).
- Par dérogation les autres constructions doivent s'implanter à au moins 1 mètre des voies.

**2. Autres implantations obligatoires :**

- Dans le sous-secteur UCa, les constructions\* devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU).
- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- Par dérogation à ces deux dernières préconisations, dans le cas de bâtiments\* existants\* implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.
  - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction\* à l'inondation.

**Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

**1. Principe général :**

- Les constructions\* (principales) doivent s'implanter :
  - Soit à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq 3 \text{ mètres} ; D = H/2$ ).
  - Soit, en limite séparative\*.
- Cependant, les annexes\* indépendants (à la différence des extensions\*) doivent s'implanter :
  - Soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites.
  - Soit, en limite séparative, sous réserve de posséder une hauteur\* inférieure ou égale à 3.50 mètres.
  - Soit, en limite séparative, si l'annexe\* jouxte une construction voisine implantée également sur la limite séparative de mêmes proportions.

## 2. Autres implantations obligatoires :

- Dans le sous-secteur UCa, les constructions\* devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU).
- En limite de zone UP et A1 et N, les implantations en limite séparatives\* sont interdites, en complément de la règle principale.
- En limite du site classé des gorges de l'Hérault, les constructions\* devront obligatoirement s'implanter à une distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction\* à la limite séparative\* 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 5 mètres ( $D \geq 5$  mètres ;  $D=H/2$ ).
- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- Par dérogation à ces deux dernières préconisations, dans le cas de bâtiments\* existants\* implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.
  - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction\* à l'inondation.

### **Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non règlementé.

### **Article UC-9 : Emprise au sol**

Il est fortement conseillé de recourir à des **matériaux perméables** (pierres compactées, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

### **Article UC-10 : Hauteur des constructions**

#### **1. Principe général :**

- Dans le périmètre de servitude du Pont du Diable, la hauteur\* des constructions\* ne pourra excéder 3.5 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- La hauteur\* des constructions\* ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage, ou à l'acrotère.
- La hauteur\* des annexes\* indépendantes en limite séparative ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage à moins qu'elle ne jouxte un bâtiment\* voisin implanté sur la limite séparative de même proportion.
- **Dérogation :**
- En cas d'extension\* d'immeubles existants\* dépassant la hauteur\* autorisée, leur extension\* pourra se faire à la hauteur\* de la construction\* existante\*.

**Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions****1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
  - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
  - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions\* patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

**2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (*construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique*) sous deux conditions cumulatives :
  - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
  - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

**3. Les toitures :**

- Les toitures devront :
  - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être en tuiles canal, romanes ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
  - soit être aménagé toiture terrasse (*pour mémoire, dans ce cas, veuillez prendre en considération les servitudes de vues imposées par le code civil*).
- Par exception à ces principes, les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des toitures différentes.
- Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.  
Pour les constructions\* sises dans le périmètre de la servitude d'utilité publique du Pont du Diable en tant que monument historique classé, les panneaux ne pourront être positionnés que

sur des toitures en rez-de-chaussée et seront invisibles depuis la voie publique et le grand paysage.

- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

#### 4. Les façades\* :

- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
    - Seuls peuvent rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites :
    - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
    - Les enduits plastiques sont interdits.
  - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si l'insertion urbaine de l'ensemble reste harmonieuse.

Par exception à ces principes, les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des façades\* différentes.

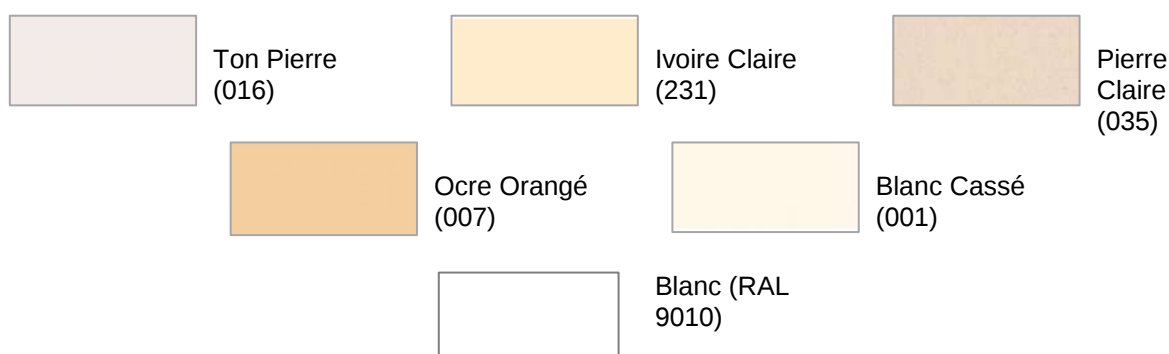
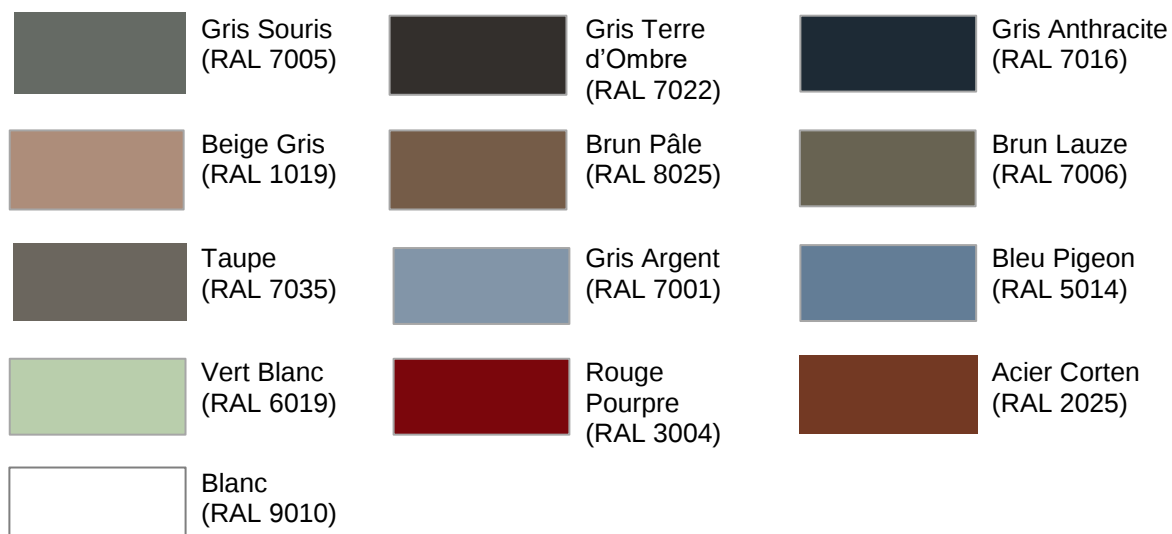
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

#### 5. Les ouvertures :

- Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

**6. Nuancier :**

- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

Pour les murs (y compris les murets de clôture) :Pour les menuiseries :Pour les grilles et les grillages :

## 7. Clôtures :

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur\* de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- La hauteur\* totale des clôtures (sur voie et en limite) ne peut excéder 1.80 mètres.
  - A noter qu'en limite sur voie, la hauteur\* maximale de la clôture devra s'aligner sur celle d'au moins un des voisins dans un souci d'harmonisation visuelle (à moins qu'elles n'excèdent 1.80 mètres).
- En limite sur voie et en limite séparative\*, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées. Les clôtures devront être constituées :
  - Soit, d'un muret plein qui sera à la fois :
    - Enduit sur toutes les faces ou en pierre
    - D'une teinte conforme au nuancier.
    - D'une hauteur\* comprise entre 0.60 et 1.20 mètres.
    - Doublée d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
    - Et éventuellement surmonté soit :
      - d'un grillage conforme au nuancier.
      - d'une grille rigide conforme au nuancier.
      - d'un bardage à claire voie (uniquement composite, aluminium ou bois) conforme au nuancier. Le PVC, le blanc ne sont pas admis.
  - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier qui sera doublé d'une haie végétale de trois essences au moins et compatibles avec le sol en place. Les haies champêtres refuge de biodiversité sont à privilégier

Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.

- Dans le périmètre de la servitude du Pont du Diable, les règles de clôtures susvisées s'appliquent mais les murets ne pourront pas excéder une hauteur \* de 0.60m.
- En limite de la zone UP, A1 et N, la hauteur\* des murets précédemment cité, ne peut excéder 0.60 mètres.
- En limite du site classé des Gorges de l'Herault, les murs de clôtures sont interdits (voir Annexe\* Servitudes d'Utilité Publique).
- Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
  - des barbacanes, si la gestion pluviale le nécessite (et dans le respect du code civil),
  - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

## 8. Equipements de façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

**Article UC-12 : Stationnement des véhicules****1. Principe dans la zone :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques\*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m<sup>2</sup> (excepté pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les constructions\* d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non-closes perméable par logement. Il est fortement conseillé de retenir la terre sur les places de stationnement à l'aide d'un dispositif approprié.
- Pour les opérations de 3 logements et plus, il est imposé la réalisation de 3 aires de stationnement visiteurs pour 2 logements réalisés (la règle mathématique de l'arrondi des entiers s'applique).
- Pour les établissements recevant du public, il est exigé une surface de place de stationnement au moins égal à 50% de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour toutes les autres destinations autorisées dans la zone, le stationnement devant s'effectuer en dehors des voies publiques\*, le porteur de projet devra proposer une notice de stationnement explicitant comment il sera géré à partir de toutes les informations utiles (nombre d'emplois, effectif client, besoin en places visiteurs, livraison, ...).
- Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m<sup>2</sup>.
- De plus, il est souhaitable au titre du présent Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de racks vélos pour les collectifs, les lotissements, les bureaux, les services et les Etablissements Recevant du Public.

**2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :**

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
  - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
  - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction\* et de l'habitation).
  - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
  - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction\* et de l'habitation). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).

- Lorsque les places sont concedées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
  - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
  - Des véhicules en auto-partage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposé par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructure ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

#### **Article UC-13 : Espaces verts et plantations :**

- Les opérations d'ensemble de 3 logements et plus devront proposer un espace vert planté collectif représentant 15% de la surface d'assiette du projet.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements en vue de produire de l'ombre.
- Les arbres et arbustes existants seront à conserver au maximum afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions\*.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que l'Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

#### **Article UC-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglementé.

## Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UE

## ZONE UE

### Article UE-1 : Caractère de la zone

#### 1. Vocation de la zone :

La zone UE correspond au secteur de la cave coopérative vinicole qui pourrait évoluer vers l'artisanat. Elle est réservée à l'implantation d'activités et d'installations de nature diverses liées ou nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative et à la valorisation commerciale et touristique des produits.

#### 2. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article UE-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 3. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               |           |           | X – Toute habitation (y compris pour l'extension* des habitations existantes) devra respecter les conditions cumulatives suivantes, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Être nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'une activité admise dans la zone.</li> <li>○ Être réalisée simultanément ou postérieurement à l'activité.</li> <li>○ Être incorporée aux bâtiments* d'activités.</li> <li>○ Être limitée à 250m² de surface de plancher.</li> </ul> |
| Hébergements hôtelier                 | X         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bureaux                               | X         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commerce                              |           |           | X – A la condition d'être liée à l'activité viticole ou artisanale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Artisanat                             |           |           | X - A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Exploitation agricole et forestière   |           | X         | X – A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Service public ou d'intérêt collectif |           | X         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**4. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :**

- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

**5. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

**6. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :**

- Dans les secteurs où l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de **retrait gonflement des argiles** tel qu'identifié aux documents graphiques.

**Article UE-3 : Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

**1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :**

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
  - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.

- La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

### 3. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.
- OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.
- OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).
- OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.
- OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.
- Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.
- Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

**Article UE-4 : Desserte par les réseaux****1. Eau potable**

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

**2. Eaux usées**

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un **accord préalable passé entre l'exploitant** et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
  - Le déversement d'eau de refroidissement d'une température supérieure à 30°.
  - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
  - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager, directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
  - de désherbant.
  - de substance susceptible de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
  - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
  - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
  - des eaux de lavages des machines à béton.
  - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
  - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
  - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

*Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.*

**3. Eaux pluviales**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

#### 4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction\* neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments\* supports.

#### 5. Sécurité Incendie

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

### **Article UE-5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

Les constructions\* doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques\* existantes déterminées par la commune (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).

## **Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Les constructions\* doivent s'implanter à une distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D \geq 5 \text{ mètres}$  ;  $D=H/2$ ).

## **Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## **Article UE-9 : Emprise au sol :**

- Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâties (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

## **Article UE-10 : Hauteur des constructions**

### **1. Principe général :**

- Pour les constructions\* d'habitation, de commerce et d'artisanat, la hauteur\* ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage, ou à l'acrotère.
- Pour les autres constructions\*, la hauteur\* ne pourra excéder 15 mètres au faitage.

## **Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions**

### **1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions\* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne devront en aucun cas être brillants, c'est-à-dire réfléchissants.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
  - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
  - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

### **2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique) sous deux conditions cumulatives :
  - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
  - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

### **3. Les toitures :**

- Les toitures devront :
  - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être en tuile canal, romane ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
  - soit être aménagé en toiture terrasse\* (*pour mémoire, dans ce cas, veuillez prendre en considérations les servitudes de vues imposées par le code civil*).

Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les plaques galvanisées brutes sont interdites.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

## Zone UE

### 4. Les façades\* :

- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
    - Seules peuvent rester apparentes les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites :
    - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
    - Les enduits plastiques sont interdits.
  - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si :
    - L'insertion urbaine de l'ensemble reste harmonieuse.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

### 5. Nuancier :

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade\*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance améliorée (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

#### Pour les murs (y compris les murets de clôture) :

|                                                                                     |                     |                                                                                     |                        |                                                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Ton Pierre<br>(016) |  | Ivoire Claire<br>(231) |  | Pierre Claire<br>(035) |
|                                                                                     |                     |  | Blanc Cassé<br>(001)   |                                                                                       |                        |

#### Pour les menuiseries :

|                                                                                     |                           |                                                                                     |                                     |                                                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Gris Souris<br>(RAL 7005) |  | Gris Terre<br>d'Ombre<br>(RAL 7022) |  | Gris Anthracite<br>(RAL 7016) |
|  | Beige Gris<br>(RAL 1019)  |  | Brun Pâle<br>(RAL 8025)             |  | Brun Lauze<br>(RAL 7006)      |
|  | Taupe<br>(RAL 7035)       |  | Gris Argent<br>(RAL 7001)           |  | Bleu Pigeon<br>(RAL 5014)     |
|  | Vert Blanc<br>(RAL 6019)  |  | Rouge<br>Pourpre<br>(RAL 3004)      |  | Acier Corten<br>(RAL 2025)    |

#### Pour les grilles et les grillages :

|                                                                                     |                               |                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Gris anthracite<br>(RAL 7016) |  | Vert Mousse<br>(RAL 6005) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

## 6. Clôtures :

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur\* de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- Le muret existant en pierre côté fronton de la cave sera conservé sans modification. Il pourra être doublé d'une haie.
- La hauteur\* totale des clôtures (sur voie et en limite) ne peut excéder 1.80 mètres.
- En limite sur voie et en limite séparative\*, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées. Les clôtures devront constituées :
  - Soit, d'un muret plein qui sera à la fois :
    - Enduit sur toutes les faces ou en pierre
    - D'une teinte conforme au nuancier.
    - D'une hauteur\* comprise entre 0.60 et 1.20 mètres.
    - Doublée d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
    - Et éventuellement surmonté d'un grillage ou grille rigide conforme au nuancier.
  - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier qui sera doublé d'une haie végétale de trois essences au moins et compatibles avec le sol en place. Les haies champêtres refuge de biodiversité sont à privilégier

Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.

- Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
  - des barbacanes, si la gestion pluvial le nécessite (et dans le respect du code civil),
  - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

## 7. Equipements de façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

**Article UE-12 : Stationnement des véhicules****1. Principe dans la zone :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques\*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m<sup>2</sup> (exceptée pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les constructions\* d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement non-closes perméable par logement. Il est fortement conseillé de retenir la terre sur les places de stationnement à l'aide d'un dispositif approprié.
- Pour les établissements recevant du public, il est exigé une surface de place de stationnement au moins égal à 20% de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour toutes les autres destinations autorisées dans la zone, le stationnement devant s'effectuer en dehors des voies publiques\*, le porteur de projet devra proposer une notice de stationnement explicitant comment il sera géré à partir de toutes les informations utiles (nombre d'emplois, effectif client, besoin en places visiteurs, livraison, ...).
- Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m<sup>2</sup>.
- De plus, il est souhaitable au titre du présent Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de racks vélos pour les collectifs, les lotissements, les bureaux, les services et les Etablissements Recevant du Public.

**2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :**

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
  - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
  - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction\* et de l'habitation).
  - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
  - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction\* et de l'habitation). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).

- Lorsque les places sont concedées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
  - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
  - Des véhicules en autopartage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposé par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructure ou de l'aménagement d'espace permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

### **Article UE-13 : Espaces verts et plantations :**

- Tout dépôt à l'air libre est interdit.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les espaces libres\* seront de préférence plantés.
- Les plantations existantes seront de préférence conservées.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

### **Article UE-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglementé.

## Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UP

## ZONE UP

### Article UP-1 : Caractère de la zone

#### 1. Vocation de la zone :

La zone UP correspond à un secteur équipé de la commune réservée aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif (tels que les établissements administratifs, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs, les aires publiques de stationnement, ...) et aux activités de services scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs.

#### 2. Sous-secteurs :

La zone comprend un sous-secteur :

- UPa destiné à recevoir spécifiquement des équipements sportifs et de loisirs.

#### 3. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article UP-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions |
|---------------------------------------|-----------|-----------|---------------------------|
| Habitat                               | X         |           |                           |
| Hébergements hôtelier                 | X         |           |                           |
| Bureaux                               | X         |           |                           |
| Commerce                              | X         |           |                           |
| Artisanat                             | X         |           |                           |
| Industrie                             | X         |           |                           |
| Exploitation agricole et forestière   | X         |           |                           |
| Entrepôt                              | X         |           |                           |
| Service public ou d'intérêt collectif |           | UP*       |                           |

*\*sont notamment admis : école, tennis, salle des fêtes communale, boulodrome, parking, jardin d'enfant, restauration scolaire, ...*

## 2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

- Les constructions\* et installations classées ou non qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

## 3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

## 4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- Dans les secteurs où l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

## Article UP-3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

### 1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
  - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.
- La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une **borne incendie** comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

## 2. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.
- OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.
- OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).
- OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.
- OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.
- Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.
- Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

## Article UP-4 : Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un **accord préalable passé entre l'exploitant** et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
  - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
  - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
  - de désherbant.
  - de substance susceptible de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
  - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
  - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
  - des eaux de lavages des machines à béton.
  - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
  - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
  - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

*Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.*

### 3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

#### Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

#### **4. Electricité et télécommunication**

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction\* neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments\* supports.

#### **5. Sécurité Incendie**

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulièrement concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

#### **Article UP-5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article UP-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

Les constructions\* doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques\* existantes déterminées par la commune (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).

## **Article UP-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

Les constructions\* doivent s'implanter à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq 3$  mètres ;  $D=H/2$ ).

## **Article UP-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non règlementé.

## **Article UP-9 : Emprise au sol :**

- Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâties (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

## **Article UP-10 : Hauteur des constructions**

### **1. Principe général :**

- Les services publics et les équipements sportifs, la hauteur\* ne pourra excéder 15 mètres au faitage.
- Pour les autres constructions\*, la hauteur\* ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

### **2. Dérogation :**

- En cas d'extension\* d'immeubles existants\* dépassant la hauteur\* autorisée, leur extension\* pourra se faire à la hauteur\* de la construction\* existante\*.

## **Article UP-11 : Aspect extérieur des constructions**

### **1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
  - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
  - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

### **2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique) sous deux conditions cumulatives :
  - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
  - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

### **3. Les toitures :**

- La pente de toiture est limitée à 10%.
- Les matériaux réfléchissants en toiture ne sont pas admis.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrantes du projet architectural.

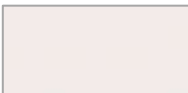
### **4. Les façades\* :**

- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente.
  - Soit enduites. Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
  - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si l'insertion urbaine de l'ensemble reste harmonieuse.
  - Soit en verre.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

**5. Nuancier :**

- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti

Pour les murs (y compris les murets de clôture) :

|                                                                                   |                      |                                                                                   |                        |                                                                                     |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Ton Pierre<br>(016)  |  | Ivoire Claire<br>(231) |  | Pierre<br>Claire<br>(035) |
|  | Ocre Orangé<br>(007) |  | Blanc Cassé<br>(001)   |  | Blanc (RAL<br>9010)       |

Pour les menuiseries :

|                                                                                     |                           |                                                                                     |                                     |                                                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|   | Gris Souris<br>(RAL 7005) |   | Gris Terre<br>d'Ombre<br>(RAL 7022) |   | Gris Anthracite<br>(RAL 7016) |
|  | Beige Gris<br>(RAL 1019)  |  | Brun Pâle<br>(RAL 8025)             |  | Brun Lauze<br>(RAL 7006)      |
|  | Taupe<br>(RAL 7035)       |  | Gris Argent<br>(RAL 7001)           |  | Bleu Pigeon<br>(RAL 5014)     |
|  | Vert Blanc<br>(RAL 6019)  |  | Rouge<br>Pourpre<br>(RAL 3004)      |  | Acier Corten<br>(RAL 2025)    |
|  | Blanc<br>(RAL 9010)       |                                                                                     |                                     |                                                                                       |                               |

Pour les grilles et les grillages :

|                                                                                     |                               |                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Gris anthracite<br>(RAL 7016) |  | Vert Mousse<br>(RAL 6005) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

## 6. Clôtures :

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur\* de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
  - Tout dépôt à l'air libre devra être masqué par un écran végétal.
  - La hauteur\* totale des clôtures (sur voie et en limite) ne peut excéder **1.80 mètres**.
  - En limite sur voie et en limite séparative\*, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées. Les clôtures devront constituées :
    - Soit, d'un muret plein qui sera à la fois :
      - Enduit sur toutes les faces ou en pierre
      - D'une teinte conforme au nuancier.
      - D'une hauteur\* comprise entre 0.60 et 1.20 mètres.
      - Doublée d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
      - Et éventuellement surmonté d'un grillage ou grille rigide conforme au nuancier.
    - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier qui sera doublé d'une haie végétale de trois essences au moins et compatible avec le sol en place. Les haies champêtres refuge de biodiversité sont à privilégier
- Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.
- En limite de la zone A1, la hauteur\* des murets précédemment cité, ne peut excéder 0.60 mètres.
  - Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
    - des barbacanes, si la gestion pluviale le nécessite (et dans le respect du code civil),
    - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

## 7. Equipements de façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

## Article UP-12 : Stationnement des véhicules

### 1. Principe dans la zone :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques\*.

- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m<sup>2</sup> (excepté pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé une surface de place de stationnement au moins égal à 30% de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour toutes les autres destinations, le stationnement devant s'effectuer en dehors des voies\* publiques, le porteur de projet devra proposer une notice de stationnement explicitant comment il sera géré à partir de toutes les informations utiles (nombre d'emplois, effectif client, besoin en places visiteurs, livraison, ...).
- Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m<sup>2</sup>.
- De plus, il est souhaitable au titre du présent Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de racks vélos pour les collectifs, les lotissements, les bureaux, les services et les Etablissements Recevant du Public.

## 2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
  - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
  - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction\* et de l'habitation).
  - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
  - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction\* et de l'habitation). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).
- Lorsque les places sont concédées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
  - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
  - Des véhicules en auto-partage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposé par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

### **Article UP-13 : Espaces verts et plantations :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements en vue de produire de l'ombre.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les espaces libres\* seront de préférence plantés.
- Les plantations existantes seront de préférence conservées.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que l'Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

### **Article UP-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglémenté.

## **Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

### **Zone 1AU**

## ZONE 1AU

### Article 1AU-1 : Caractère de la zone

#### 1. Forme urbaine :

La zone 1AU correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à court terme.

#### 2. Vocation de la zone :

La zone a vocation principale d'habitat.

#### 3. Sous-secteurs

La zone comprend deux sous-secteurs :

- 1AUA, secteur désigné pour deux opérations de logements mixte sous couverte d'une Orientation d'Aménagement (voir pièce n°4 du PLU) l'une située route de Montpeyroux et l'autre sur le Village.
- 1AUB, secteur désigné pour une opération de logement mixte sous couverte d'une Orientation d'Aménagement (voir pièce n°4 du PLU) situé dans le quartier des équipements (école, maison médical, terrains de sports).

#### 4. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article 1AU-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                              |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               |           | X         |                                                                                                        |
| Hébergements hôtelier                 |           | X         |                                                                                                        |
| Bureaux                               |           | X         |                                                                                                        |
| Commerce                              |           | X         |                                                                                                        |
| Artisanat                             |           |           | X - A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage. |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                        |
| Exploitation agricole et forestière   | X         |           |                                                                                                        |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                        |
| Service public ou d'intérêt collectif |           | X         |                                                                                                        |

**2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :**

- Les constructions\* et installations classées ou non qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

**3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

**4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :**

- Dans les secteurs où l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.

**5. Servitude de mixité sociale**

Les opérations d'ensemble comprenant plus de 20 logements devront proposer au moins 20% de logements locatifs sociaux.

**Article 1AU-3 : Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

**1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :**

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

- Pour les opérations d'ensemble, les accès devront faire l'objet d'une validation de la part des services techniques de la commune qui privilégiera leur regroupement.
- Dans le sous-secteur 1AUA et 1AUB, les accès devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU).

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
  - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.
- La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

## 2. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Pour les opérations d'ensemble :
  - Les boucles de voirie devront être privilégiées sur les impasses lorsque cela est possible.
  - Les rues seront arborées dans les opérations de plus de 3 lots.
  - Les continuités douces doivent être privilégiées (piéton, cycle, ...). A compter de 3 lots, elles devront avoir une largeur suffisante pour être plantée et un revêtement de sol perméable.
  - Une alternative à l'éclairage public sera proposée, de préférence à l'aide de dispositifs solaires ou réfléchissants.
- Dans le sous-secteur 1AUA et 1AUB, les voiries devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU).

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.
- OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.
- OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).
- OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.
- OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.
- Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.
- Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

**Article 1AU-4 : Desserte par les réseaux****1. Eau potable**

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

**2. Eaux usées**

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un accord préalable passé entre l'exploitant et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
  - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
  - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager, directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
  - de désherbant.
  - de substance susceptible de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
  - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
  - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
  - des eaux de lavages des machines à béton.
  - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
  - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
  - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

*Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.*

**3. Eaux pluviales**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

#### 4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction\* neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments\* supports.

#### 5. Sécurité Incendie

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

### **Article 1AU-5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

### **1. Principe général :**

- Les bâtiments\* doivent être implantés :
  - A au moins 5 mètres des routes départementales depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer.
  - A au moins 3 mètres des autres voies publiques\* depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).
- Par dérogation les autres constructions doivent s'implanter à au moins 1 mètre des voies.

En secteur 1AUA et 1AUB, les constructions\* devront prioritairement respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU) notamment l'alignement des constructions\* le long de la rue du Jeu de Ballon.

## **Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

### **1. Principe général :**

- Les constructions\* (principales) doivent s'implanter :
  - Soit à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq 3 \text{ mètres} ; D=H/2$ ).
  - Soit, en limite séparative\*.
- Cependant, les annexes\* indépendants (à la différence des extensions\*) doivent s'implanter :
  - Soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites.
  - Soit, en limite séparative, sous réserve de posséder une hauteur\* inférieure ou égale à 3.50 mètres.
  - Soit, en limite séparative, si l'annexe\* jouxte une construction\* voisine implantée également sur la limite séparative de mêmes proportions.

### **2. Principes complémentaires :**

- En secteur 1AUA et 1AUB, les constructions\* devront prioritairement respecter les principes de l'orientation d'aménagement (pièce n°4 du PLU).

**Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non règlementé.

**Article 1AU-9 : Imper Emprise au sol :**

- Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâties (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

**Article 1AU-10 : Hauteur des constructions**

**1. Principe général :**

- La hauteur\* des constructions\* ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.
- La hauteur\* des annexes\* indépendantes en limite séparative ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage à moins qu'elle ne jouxte un bâtiment\* voisin implanté sur la limite séparative de même proportion.

**2. Dérogation :**

- Par dérogation, en secteur 1AUB, la hauteur\* des équipements de services public ou d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres au faitage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture).
- En cas d'extension\* d'immeubles existants\* dépassant la hauteur\* autorisée, leur extension\* pourra se faire à la hauteur\* de la construction\* existante\*.

**Article 1AU-11 : Aspect extérieur des constructions****1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
  - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
  - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

**2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (*construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique*) sous deux conditions cumulatives :
  - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
  - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

**3. Les toitures :**

- Les toitures devront :
  - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être en tuiles canal, romanes ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
  - soit être aménagé toiture terrasse (*pour mémoire, dans ce cas, veuillez prendre en considération les servitudes de vues imposées par le code civil*).
- Par exception à ces principes, les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des toitures différentes.
- Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

#### 4. Les façades\* :

- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
    - Seuls peuvent rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites. Dans ce cas,
    - L'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition talochée.
  - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si l'insertion urbaine de l'ensemble reste harmonieuse

Par exception à ce principe :

- Les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des façades\* différentes.
  - Les façades\* des équipements publics pourront être vitrées.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
  - Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

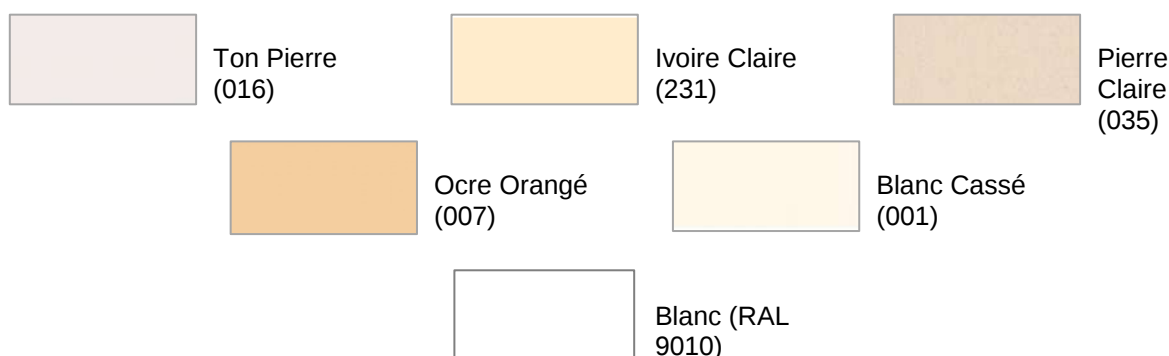
#### 5. Les ouvertures :

- Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.
- Les volets seront de préférences, réalisés à l'ancienne (en bois) et ne devront pas comporter d'écharpe en Z. Ils seront peints de la même couleur que les menuiseries

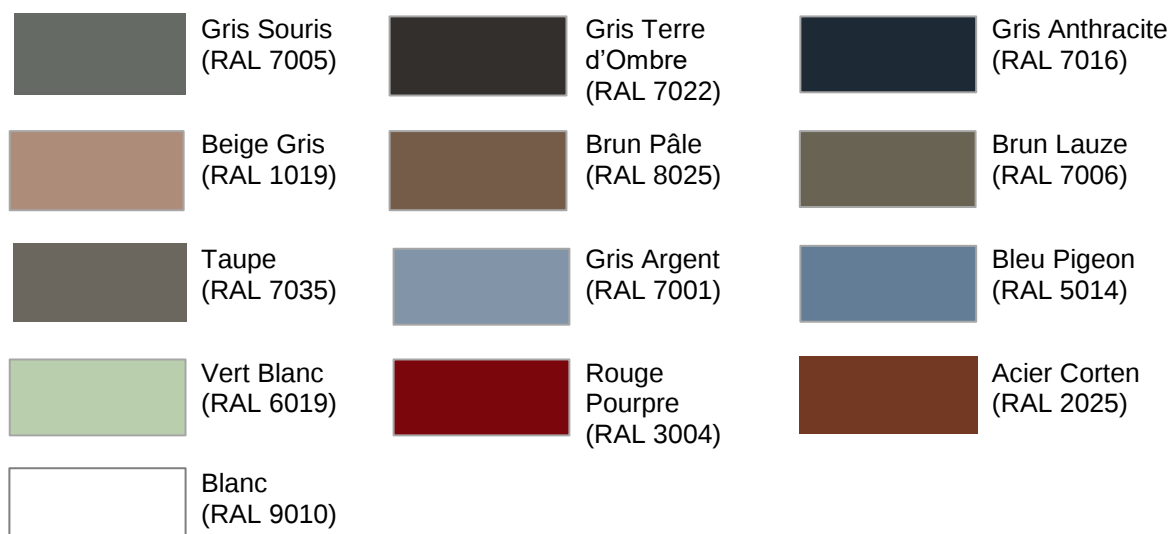
## 6. Nuancier

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade\*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

### Pour les murs (y compris les murets de clôture) :



### Pour les menuiseries :



### Pour les grilles et les grillages :



## 7. Clôtures :

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur\* de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- La hauteur\* totale des clôtures (sur voie et en limite) ne peut excéder 1.80 mètres.
  - A noter qu'en limite sur voie, la hauteur\* maximale de la clôture devra s'aligner sur celle d'au moins un des voisins dans un souci d'harmonisation visuelle (à moins qu'elles n'excèdent 1.80 mètres).
- En limite sur voie et en limite séparative\*, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées. Les clôtures devront constituées :
  - Soit, d'un muret plein qui sera à la fois :
    - Enduit sur toutes les faces ou en pierre
    - D'une teinte conforme au nuancier.
    - D'une hauteur\* comprise entre 0.60 et 1.20 mètres.
    - Doublée d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
    - Et éventuellement surmonté d'un grillage ou grille rigide conforme au nuancier.
  - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier qui sera doublé d'une haie végétale de trois essences au moins et compatibles avec le sol en place. Les haies champêtres refuge de biodiversité sont à privilégier

Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.

- Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
  - des barbacanes, si la gestion pluvial le nécessite (et dans le respect du code civil),
  - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

## 8. Equipements de façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

**Article 1AU-12 : Stationnement des véhicules****1. Principe dans la zone :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques\*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m<sup>2</sup> (excepté pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les constructions\* d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non-closes perméable par logement. Il est fortement conseillé de retenir la terre sur les places de stationnement à l'aide d'un dispositif approprié.
- Pour les opérations de 3 logements et plus, il est imposé la réalisation de 3 aires de stationnement visiteurs pour 2 logements réalisés (la règle mathématique de l'arrondi des entiers s'applique).
- Pour toutes les autres destinations autorisées dans la zone, y compris le service public, le stationnement devant s'effectuer en dehors des voies publiques\*, le porteur de projet devra proposer une notice de stationnement explicitant comment il sera géré à partir de toutes les informations utiles (nombre d'emplois, effectif client, besoin en places visiteurs, livraison, ...).
- Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m<sup>2</sup>.
- De plus, il est souhaitable au titre du présent Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de racks vélos pour les collectifs, les lotissements, les bureaux, les services et les Etablissements Recevant du Public.

**2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :**

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
  - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
  - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction\* et de l'habitation).
  - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
  - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction\* et de l'habitation). A noter que :
    - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).
- Lorsque les places sont concedées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire, déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
  - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
  - Des véhicules en auto-partage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposé par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructure ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

#### **Article 1AU-13 : Espaces verts et plantations :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les opérations d'ensemble de 3 logements et plus devront proposer un espace vert planté collectif représentant 15% de la surface d'assiette du projet.
- Les espaces libres\* seront de préférence plantés.
- Les plantations existantes seront de préférence conservées.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.

Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que l'Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

#### **Article 1AU-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglementé.

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### Zone 2AU

## ZONE 2AU

### **Article 2AU-1 : Caractère de la zone**

#### **1. Vocation de la zone :**

La zone 2AU correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification préalable du plan local d'urbanisme après mise en service de la nouvelle station d'épuration des eaux usées.

#### **2. Obligations à prendre en compte :**

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### **Article 2AU-2 : Occupation et utilisation du sol**

#### **1. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol dans l'attente de la modification du PLU en vue de son ouverture à l'urbanisation.

#### **2. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la mise en service de la station d'épuration et nécessite une modification préalable du plan local d'urbanisme. Le secteur est concerné par **deux Orientations d'Aménagement** (voir pièce n°4 du PLU).

#### **3. Servitude de mixité sociale**

Les opérations d'ensemble comprenant plus de 20 logements devront proposer au moins 20% de logements locatifs sociaux.

### **Article 2AU-3 à 2AU-14 :**

Sans objet

## **Titre IV Dispositions applicables aux zones agricoles**

### **Zone A1**

## ZONE A1

### Article A1-1 : Caractère de la zone

#### 1. Vocation de la zone :

La zone A1 correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et bénéficiant d'une protection renforcée pour préserver le paysage agricole péri-urbain.

#### 2. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- L'arrêté de classement du Pont du Diable au titre des monuments historiques.
- Les zones inondables de type R et RU (risque grave) liées aux crues du ruisseau des Fontenilles telles qu'identifiées aux documents graphiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Par délibération communale, l'édification de clôture et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article A1-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Hébergements hôtelier                 | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Bureaux                               | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Commerce                              | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Artisanat                             | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Exploitation agricole et forestière   | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Service public ou d'intérêt collectif |           |           | X – sont uniquement autorisées les constructions*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif tel que précisé ci-dessous. |

## 2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

En zone A1, tout ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit y compris :

- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

## 3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur la zone. Cependant, concernant les installations de production d'énergie photovoltaïque, les conditions suivantes doivent également être remplies :
  - Justifier de l'incompatibilité du projet avec un voisinage habité.
  - Justifier d'une bonne intégration paysagère dans son environnement.
  - Ne pas altérer la valeur agronomique des sols.
  - Et, le cas échéant, ne pas être incompatible avec l'activité agricole ou pastorale qui seraient implantée sur le même terrain.

## 4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- En zones inondables, toutes constructions\* doit respecter la réglementation qui s'impose au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Dans le périmètre de 100m autour de la station d'épuration identifiée au document graphique, sont interdites toutes les constructions\*, exceptés :
  - Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'extension\* des ouvrages d'épuration,
  - Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif,
  - Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaire aux constructions\*, installations et aménagements ci-dessus.
- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- En site classé, la réalisation de tous travaux modifiant l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale en application de l'article L341-10 du code de l'environnement.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

## Article A1-3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

### 1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies\* qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies\* adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
  - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.
- La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

### 2. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.
- OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.
- OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).
- OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.
- OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.
- Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.
- Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

**Article A1-4 : Desserte par les réseaux****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public, l'alimentation personnelle d'une famille à partir du captage ou forage particulier peut être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette alimentation 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. Eaux usées**

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

A défaut de réseau public, les constructions\* nécessitant un équipement sanitaire doit être équipées d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des effluents dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fosses, est interdite.

**3. Eaux pluviales**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements ≥ 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

**4. Electricité et télécommunication**

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction\* neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télé communication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments\* supports.

## 5. Sécurité Incendie

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

### **Article A1-5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article A1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **1. Principe général :**

- Les constructions\* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage au titre de l'article R111-27. La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions\* restent le plus discrètes possibles.

#### **2. Autres implantations obligatoires :**

- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- A proximité des autres cours d'eau permanent ou temporaire mais également à proximité des fossés et des talwegs, les constructions\* doivent respecter un recul de 5 mètres de leur axe (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).

### **Article A1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions\* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage au titre de l'article R111-27. La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions\* restent le plus discrètes possibles.

### **Article A1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non règlementé.

### **Article A1-9 : Emprise au sol :**

- Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâti (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

### **Article A1-10 : Hauteur des constructions**

#### **1. Principe général :**

- La hauteur\* des constructions\* ne pourra pas excéder 3 mètres au faitage, sauf impossibilité technique.

#### **2. Dérogation :**

- La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages autorisés dans la zone dont les impératifs techniques exigent une hauteur\* supérieure (tels que réservoirs, ...).

**Article A1-11 : Aspect extérieur des constructions****1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Sont interdits :
  - L'emploi de matériaux réverbérant comme parements extérieurs,
  - L'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que *carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire*.
- Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en rapport avec les bardages et les enduits.
- La démolition, la dénaturation des constructions\* patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

**2. Les toitures :**

- Les toitures devront :
  - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être en tuile canal, romane ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
  - soit être aménagé toiture terrasse\* (*pour mémoire, dans ce cas, veuillez prendre en considérations les servitudes de vues imposées par le code civil*).

Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les plaques galvanisées brutes sont interdites.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

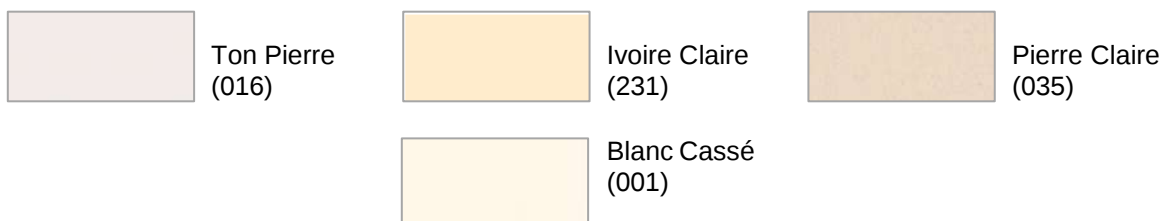
**3. Les façades\* :**

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
    - Seules peuvent rester apparentes les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites :
    - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
    - Les enduits plastiques sont interdits.
  - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si :
    - L'insertion de l'ensemble reste harmonieuse.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

#### 4. Nuancier :

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade\*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

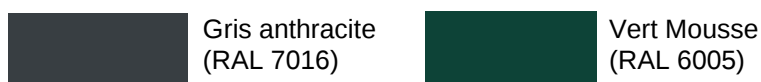
##### Pour les murs (y compris les murets de clôture) :



##### Pour les menuiseries :



##### Pour les grilles et les grillages :



**5. Clôtures :**

- Au titre de l'article L. 372-1 du code de l'environnement, les clôtures dans les espaces naturels et agricoles doivent respecter les caractéristiques suivantes :
  - Une hauteur maximale de 1,2m.
  - Un passage à faune de 30cm au pied.
  - Une réalisation en matériaux naturel.
  - Une clôture non-vulnérante pour la faune.

*Cette réglementation nationale ne concerne pas : les activités agricoles, les aires d'entraînement de chasse, les espaces ouverts au public, les éléments historiques et patrimoniaux (tel les murets de pierre sèche, ...), les domaines nationaux, les sites de défense et d'intérêt public, les clôtures liées à la régénération forestière, et les activités scientifiques, ...*

- Par ailleurs, concernant les habitations et sièges d'exploitation agricole, une clôture étanche peut être édifée uniquement à moins de 150m des bâtiments prise à compter des façades. Celle-ci doit respecter les caractéristiques suivantes :
  - Elles ne pourront excéder une hauteur\* de 1.80 mètres.
  - Elles seront constituées d'un grillage rigide d'une teinte conforme au nuancier doublé d'une haie végétale de trois essences au moins (compatibles avec le sol en place) qui sera positionné devant le grillage.
  - La pose de protections visuelles est interdite.

**6. Equipements de façade\* :**

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Pour l'ensemble des coffrets techniques, et autres dispositifs techniques seront regroupés et devront s'intégrer dans le paysage en respectant l'article R111-27.

**Article A1-12 : Stationnement des véhicules**

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

**Article A1-13 : Espaces verts et plantations :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les arbres et arbustes existants seront à conserver au maximum afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions\*.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que l'Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

**Article A1-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglementé.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 034-213402670-20231214-D\_2023\_054\_01-DE

## Dispositions applicables aux zones agricoles

### Zone A2

## ZONE A2

### Article A2-1 : Caractère de la zone

#### 1. Vocation de la zone :

La zone A2 correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et affectés au développement des exploitations agricoles.

#### 2. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- Le périmètre de protection de la Chapelle St Geniès identifié au document graphique au titre du code de l'urbanisme (article L. 151-19).
- Les zones inondables de type RU (risque urbain grave) et BU (risque urbain important) liées aux crues du ruisseau des Fontenilles telles qu'identifiées aux documents graphiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article A2-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Hébergements hôtelier                 | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Bureaux                               | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Commerce                              | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Artisanat                             | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Exploitation agricole et forestière   |           |           | X – sont exclusivement autorisées les constructions* et installations liées et nécessaires à une activité agricole qui sont listées ci-dessous.                                          |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Service public ou d'intérêt collectif |           |           | X – sont uniquement autorisées les constructions*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif tel que précisé ci-dessous. |

## 2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

En zone A2, tout ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit y compris :

- Les extensions\* mesurées des habitations existantes qui n'appartiennent pas à une exploitation agricole avérée.
- La création de terrain de camping et caravannage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravannage ou de résidences mobiles et de loisirs, à l'exception des aires d'accueil temporaire de camping-car.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

## 3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans toute la zone y compris le périmètre de la Chapelle St Geniès, identifié au document graphique, les constructions ne devront :

- Pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière.
- Pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages.

Concernant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (telles que hangars, bâtiments techniques, de stockage, de logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, séries de production, ...) — ci-après dénommées « bâtiments agricoles », sous réserve, le cas échéant, des distances de réciprocité résultant de la réglementation agricole
- les installations classées ou non et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole et à la transformation des produits de l'exploitation, sous réserve de s'implanter à plus de 100 mètres des zones d'habitat
- les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires au logement des exploitants agricoles ou de leur personnel, dans la limite d'une habitation par exploitation les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité dans le prolongement d'une activité agricole ou complémentaire à l'activité agricole, dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec le caractère agricole de la zone
- les constructions nécessaires à la vente, à l'exposition, à la dégustation ou la valorisation touristique des produits de l'exploitation agricole
- les activités d'agritourisme sous réserve de la réglementation en vigueur
- les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale au faitage de 2,50 mètres et ne comportant pas plus d'une ouverture
- les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires aux besoins de l'agriculture ou à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur la zone. Cependant, concernant les installations de production d'énergie photovoltaïque, les conditions suivantes doivent également être remplies :

- Justifier de l'incompatibilité du projet avec un voisinage habité.
- Justifier d'une bonne intégration paysagère dans son environnement.
- Ne pas altérer la valeur agronomique des sols.
- Et, le cas échéant, ne pas être incompatible avec l'activité agricole ou pastorale qui seraient implantée sur le même terrain.

Enfin, sur la zone, les exhaussements et les affouillements devront obligatoirement être liés à une destination autorisée dans la zone.

#### 4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- En zones inondables, toutes constructions\* doit respecter la réglementation qui s'impose au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Dans le secteur de protection de la Chapelle St Geniès, identifié au document graphique :
  - L'Architecte des Bâtiments de France pourra être consulté sur les demandes d'autorisations, au besoin, à titre de conseil, en vue de la préservation du site.
  - Les travaux d'entretien et de rénovation de la chapelle doivent prendre en compte :
    - Les caractéristiques esthétiques ou historiques du bâtiment\*,
    - L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.
  - Toute construction\* nouvelle ou travaux sur l'existant, doit prendre en compte son impact paysager sur la perception de la Chapelle St Geniès dans son périmètre de protection en proposant, dans le dossier d'autorisation, une insertion graphique très qualitative.
- Dans le périmètre de 100m autour de la station d'épuration identifiée au document graphique, sont interdites toutes les constructions\*, exceptés :
  - Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'extension\* des ouvrages d'épuration,
  - Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif,
  - Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaire aux constructions\*, installations et aménagements ci-dessus.
- En site classé, la réalisation de tous travaux modifiant l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale en application de l'article L341-10 du code de l'environnement.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

#### Article A2-3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

##### 1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies\* qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
  - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.
- La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

## 2. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.
- OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.
- OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).
- OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.
- OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.
- Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.
- Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

## **Article A2-4 : Desserte par les réseaux**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public, l'alimentation personnelle d'une famille à partir du captage ou forage particulier peut être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette alimentation 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. Eaux usées

A défaut de réseau public, les constructions\* nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des effluents dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fosses, est interdite.

## 3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), une gestion à la parcelle est à mettre en place à moins que le projet ne soit soumis à l'obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

## 4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction\* neuve adjacente à un bâtiment\* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade\*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments\* supports.

## 5. Sécurité Incendie

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

### Article A2-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

## **Article A2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

### **1. Principe général :**

- Les constructions\* doivent être implantées :
  - A au moins 15 mètres de l'alignement des routes départementales
  - A au moins 15 mètres de l'emprise du canal de Gignac.
  - A au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques\* existantes déterminées par la commune (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).
- Les constructions\* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage au titre de l'article R111-27. La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions\* restent le plus discrètes possibles.

### **2. Autres implantations obligatoires :**

- Dans le périmètre de protection de la Chapelle St Geniès identifié au document graphique, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le patrimoine et le paysage.
- A proximité des cours d'eau permanents ou temporaires, des fossés ou des talwegs, les constructions\* doivent respecter un recul de 5 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).  
Par dérogation à cette dernière préconisation, dans le cas de bâtiments\* existants\* implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.
  - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction\* à l'inondation.

## **Article A2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Les constructions\* doivent s'implanter à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq 4 \text{ mètres}$  ;  $D=H/2$ )
- Les constructions\* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage (conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme). La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions\* restent le plus discrètes possibles.

## **Article A2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Toutes les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole devront être regroupées autour du siège d'exploitation dans un rayon de 100m maximum (y compris les annexes). Les bâtiments d'habitation (incluant notamment des locaux à sommeil) seront intégrés ou accolés aux bâtiments d'exploitation.

## **Article A2-9 : Emprise au sol :**

- Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâtis (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales. , dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales

## **Article A2-10 : Hauteur des constructions**

- 1. Principe général :**
  - La hauteur\* des habitations ne pourra excéder 6,5 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.
  - La hauteur\* des annexes\* indépendantes liées à l'habitation ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage.
  - La hauteur\* des autres constructions\* ne pourra excéder 9 mètres au faitage.
- 2. Dérogation :**
  - La hauteur\* n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques autorisés dans la zone dont les impératifs techniques exigent une hauteur\* supérieure (tels que silos, réservoirs, ...).
  - En cas d'extension\* d'immeubles existants\* dépassant la hauteur\* autorisée, leur extension\* pourra se faire à la hauteur\* de la construction\* existante\*.

## **Article A2-11 : Aspect extérieur des constructions**

- 1. Principe général :**
  - L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
    - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
  - Sont interdits :
  - L'emploi de matériaux réverbérant comme parements extérieurs,
  - L'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit *tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire*.
  - La démolition, la dénaturation des constructions\* patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires, les capitelles.
  - Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
  - Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.
- 2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**
  - Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
  - Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique) sous deux conditions cumulatives :
    - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
    - Présenter une bonne insertion dans le paysage.
  - Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
    - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
    - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.

### 3. Construction agricoles :

- Toute construction\* destinée à l'activité agricole doit proposer une typologie traditionnelle (ouvertures, accès, ...) correspondant à son usage (dispositions et forme des ouvertures, ...) en privilégiant une orientation bioclimatique (protection des vents dominants, recherche d'apport solaire passifs, ...).
- Les toitures en pente seront d'une couleur similaire à la tuile régionale (canal, romane, ...).
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural et non-visible depuis les voies publiques.
- Les façades\* ne pourront pas être constituées de matériaux à nu non recouvert d'un parement, les plaques galvanisées brutes sont interdites.

### 4. Habitations autorisées (de toute la zone) et constructions\* (de toutes natures) situées dans le périmètre de protection de la Chapelle St Geniès.

#### 4.1 Les toitures :

- Dans le périmètre de protection de la Chapelle St Geniès, tous travaux doivent être élaborés dans un souci de préservation des vues puis la route de Gignac et dans la perspective de la mise en valeur de la chapelle et de ses abords. Il est conseillé de recourir à un architecte-paysagiste pour le montage du dossier.
- Les toitures devront :
  - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être **en tuile** canal, romane ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
  - soit être aménagées toiture terrasse\*.
- Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural et ne seront ni visibles depuis la voie, ni en opposition avec la préservation des vues sur la chapelle.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

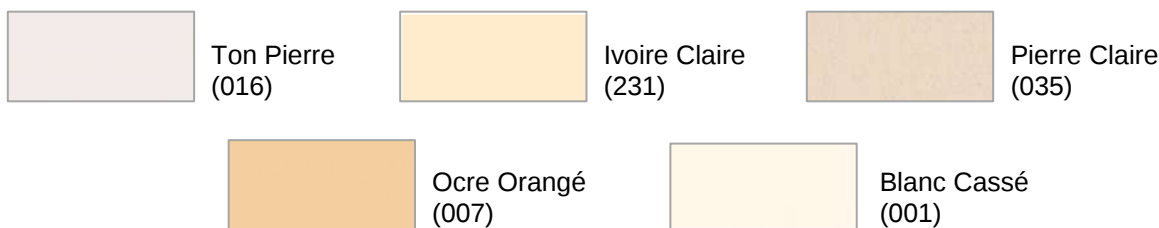
#### 4.2 Les façades :

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
    - Seules peuvent rester apparentes les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites d'une couleur conforme au nuancier :
    - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
    - Les enduits plastiques sont interdits.
  - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si :
    - L'insertion urbaine de l'ensemble reste harmonieuse.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

## 5. Nuancier :

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade\*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti

### Pour les murs (y compris les murets de clôture) :



### Pour les menuiseries :



### Pour les grilles et les grillages :



### 6. Clôtures :

- A proximité des bâtis (construction agricole, habitation, ...) :
  - La création de clôtures n'est autorisée que pour des activités autorisées dans la zone.
  - Elles ne pourront excéder une hauteur\* de 1.80 mètres.
  - Elles seront constituées d'un grillage rigide d'une teinte conforme au nuancier doublé d'une haie végétale de trois essences au moins (compatibles avec le sol en place) qui sera positionné devant le grillage.
  - La pose de protections visuelles est interdite.
- Pour les autres terrains :
  - Les clôtures seront uniquement constituées d'une haie végétale de trois essences au moins (compatibles avec le sol en place).
  - L'édification de murs et de grillage est donc interdite ainsi que la pose de protection visuelle.
- Pour l'élevage, des clôtures trois fils ou en grillage souple à grande maille pourront également être positionnées.

### 7. Equipements de Façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Pour l'ensemble des coffrets techniques, et autres dispositifs techniques seront regroupés et devront s'intégrer dans le paysage en respectant l'article R111-27.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble.

### Article A2-12 : Stationnement des véhicules :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques\*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m<sup>2</sup> (excepté pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les constructions\* d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non-closes perméable par logement. Il est fortement conseillé de retenir la terre sur les places de stationnement à l'aide d'un dispositif approprié.

### Article A2-13 : Espaces verts et plantations :

- Les plantations aux abords des constructions\* agricoles devront rechercher une harmonie avec le bâti.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les arbres et arbustes existants seront à conserver au maximum afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions\*.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...
- Dans le périmètre de protection de la Chapelle St Geniès, la construction de bâtiment\* pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration dans le site.

**Article A2-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglementé.

## **Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles**

### **Zone N**

## ZONE N

### Article N-1 : Caractère de la zone

#### 1. Vocation de la zone :

La zone N correspond aux secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### 2. Sous-secteurs

La zone comprend un sous-secteur Nh, au lieu-dit le Rieusselat. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limité édicté au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

#### 3. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- L'arrêté de classement du Pont du Diable au titre des monuments historiques.
- Les zones inondables de type R (risque grave) liées aux crues des ruisseaux de l'Avenc et des Fontenilles telles qu'identifiées aux documents graphiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article N-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Tableau des destinations

| Destination :                         | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                               |           |           | X – l'extension* des constructions existantes est autorisé uniquement en sous-secteur Nh sous conditions explicitées si après.                                                           |
| Hébergements hôtelier                 | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Bureaux                               | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Commerce                              | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Artisanat                             | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Industrie                             | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Exploitation agricole et forestière   | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Entrepôt                              | X         |           |                                                                                                                                                                                          |
| Service public ou d'intérêt collectif |           |           | X – sont uniquement autorisées les constructions*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif tel que précisé ci-dessous. |

Concernant le sous-secteur Nh, des possibilités sont offertes pour les constructions\* existantes, ci-dessous.

## 2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

En zone N, tout ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit y compris :

- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

## 3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Dans le sous-secteur Nh, sont admises que les extensions\* (contiguës et discontinues) des constructions\* existantes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
  - La surface de plancher nouvelle ne doit pas excéder 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (01/08/2013) ;
  - L'extension\* ne doit pas nécessiter de renforcement des réseaux publics d'alimentation en eau potable, de collecte des eaux usées, d'eaux pluviales, de distribution d'électricité ou de télécommunication.

## 4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- En zones inondables, toutes constructions\* doit respecter la réglementation qui s'impose au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Dans le périmètre de 100m autour de la station d'épuration identifiée au document graphique, sont interdites toutes les constructions\*, exceptés :
  - Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'extension des ouvrages d'épuration,
  - Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif,
  - Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaire aux constructions\*, installations et aménagements ci-dessus.
- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- En site classé, la réalisation de tous travaux modifiant l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale en application de l'article L341-10 du code de l'environnement.
- Les périmètres de réciprocité\* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
  - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
  - Des élevages.
  - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

## Article N-3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

### 1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions\* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques\*, l'accès sur celles de ces voies\* qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique\* et sur les voies\* adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

*Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :*

- *La construction\* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.*
  - *Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.*
- *La construction\* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.*

*Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.*

### 3. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

*Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :*

- *Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.*
- *OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.*
- *OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).*
- *OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.*
- *OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.*

*Dans tous les cas, ces voiries carrossables :*

- *Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.*
- *Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.*
- *Doivent permettre un passage d'une hauteur\* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.*

*Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.*

## **Article N-4 : Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

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

A défaut de réseau public, l'alimentation personnelle d'une famille à partir du captage ou forage particulier peut être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette alimentation 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. Eaux usées**

Toute construction\* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

A défaut de réseau public, les constructions\* nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des effluents dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fosses, est interdite.

### **3. Eaux pluviales**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction\*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), une gestion à la parcelle est à mettre en place à moins que le projet ne soit soumis à l'obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Les fossés de drainage des eaux pluviales :

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

### **4. Electricité et télécommunication**

Pour toute construction\* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

### **5. Sécurité Incendie**

Toute construction\* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

## **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

### **1. Principe général :**

- Les constructions\* doivent être implantées :
  - A au moins 15 mètres des routes départementales et de l'emprise du canal de Gignac.
  - A au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques\* existantes déterminées par la commune (y compris les voies\* privées desservant plus de 2 lots).
- Les constructions\* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage (conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme). La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions\* restent le plus discrètes possibles.

### **2. Autres implantations obligatoires :**

- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions\* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- A proximité des cours d'eau permanents ou temporaires, des fossés ou des talwegs, les constructions\* doivent respecter un recul de 5 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- Par dérogation à cette dernière préconisation, dans le cas de bâtiments\* existants\* implantés à des distances inférieures, leur extension\* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas réduire le recul existant.
  - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction\* à l'inondation.

## **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

*Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions\* doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Les constructions\* doivent s'implanter à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq 4 \text{ mètres}$  ;  $D=H/2$ ).
- Les constructions\* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage au titre de l'article R111-27. La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions\* restent le plus discrètes possibles.

## **Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

## Zone N

### **Article N-9 : Emprise au sol**

Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâti (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

### **Article N-10 : Hauteur des constructions**

#### **1. Principe général :**

- La hauteur\* des constructions\* ne pourra excéder 3 mètres au faitage.

#### **2. Dérogation :**

- Dans le sous-secteur Nh, la hauteur des constructions\* nouvelles ne pourra excéder la hauteur\* des bâtiments\* existants.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages autorisés dans la zone dont les impératifs techniques exigent une hauteur\* supérieure (tels que réservoirs, ...).
- En cas d'extension\* d'immeubles existants\* dépassant la hauteur\* autorisée, leur extension\* pourra se faire à la hauteur\* de la construction\* existante\*.

### **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions\* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
  - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes\* :
  - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment\* son caractère d'origine.
  - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment\* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions\* patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

#### **2. Des dérogations de principe pourront être accordées :**

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades\*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (construction\* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions\* remplissant des critères de performance énergétique) sous deux conditions cumulatives :
  - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
  - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

### 3. Les toitures :

- Les toitures devront :
  - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être en tuiles canal, romanes ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
  - soit être aménagées en toiture terrasse\* (*pour mémoire, dans ce cas, veuillez prendre en considération les servitudes de vues imposées par le code civil*).

Par exception à ces principes, les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des toitures différentes.

Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

### 4. Les façades\* :

- Les façades\* seront :
  - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
    - Seuls peuvent rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
    - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
  - Soit enduites :
    - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
    - Les enduits plastiques sont interdits.
  - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si l'insertion de l'ensemble reste harmonieuse.

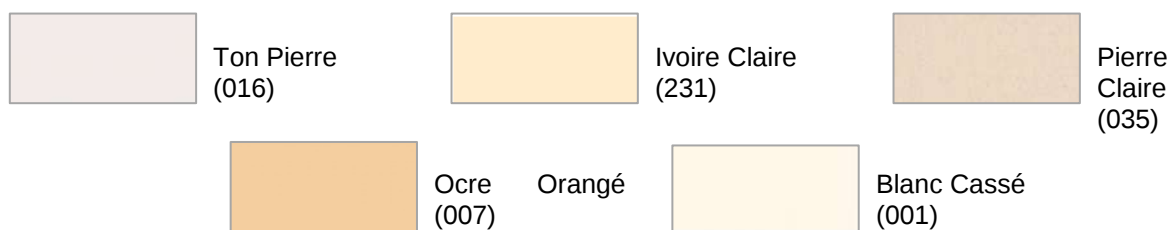
Par exception à ce principe, les vérandas et les annexes\* indépendantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pourront proposer des façades\* différentes.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade\*

## Zone N

### 5. Nuancier :

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade\*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti

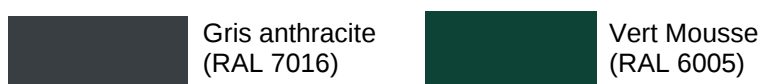
#### Pour les murs (y compris les murets de clôture) :



#### Pour les menuiseries :



#### Pour les grilles et les grillages :



## 6. Clôtures :

- A proximité des bâtis (construction agricole, habitation, ...) :
  - La création de clôtures n'est autorisée que pour des activités autorisées dans la zone.
  - Elles ne pourront excéder une hauteur\* de 1.80 mètres.
  - Elles seront constituées d'un grillage rigide d'une teinte conforme au nuancier doublé d'une haie végétale de trois essences au moins (compatibles avec le sol en place) qui sera positionné devant le grillage.
  - La pose de protections visuelles est interdite.
- Pour les autres terrains :
  - Les clôtures seront uniquement constituées d'une haie végétale de trois essences au moins (compatibles avec le sol en place).
  - L'édification de murs et de grillage est donc interdite ainsi que la pose de protection visuelle.
- Pour l'élevage, des clôtures trois fils ou en grillage souple à grande maille pourront également être positionnées.

## 7. Equipements de façade\* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades\* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Pour l'ensemble des coffrets techniques, et autres dispositifs techniques seront regroupés et devront s'intégrer dans le paysage en respectant l'article R111-27.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade\*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble.

## **Article N-12 : Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques\*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m<sup>2</sup> (excepté pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.

## **Article N-13 : Espaces verts et plantations :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les arbres et arbustes existants seront à conserver au maximum afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions\*.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
  - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que l'Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

## **Article N-14 : Obligations en matière de performance environnementale.**

Non-réglémenté.

## **Titre VI Annexes techniques**

**Délibérations soumettant l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions à autorisation d'urbanisme.**

**Délibération relative à la préservation de la diversité commerciale et artisanal en zone UA.**

**Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault.**

**Guide des essences végétales préconisées par le CAUE.**

**Arrêté et cartographie imposant le respect d'Obligations Légales de Débroussaillage sur la commune.**