

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



- Révision générale du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 18 décembre 2019
- Modification de droit commun approuvée par DCM le 12 octobre 2020
- Mise à jour d'une annexe du PLU prise par arrêté du maire le 19 novembre 2021
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le 25 novembre 2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM le 7 juillet 2022
- Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM le 23 octobre 2023
- Modification n°2 approuvée par DCM le 11 juillet 2024

Pièce 3 : Règlement écrit

Révision générale du PLU
approuvée par DCM du :
18/12/2019

Modification n°2 du PLU prescrite
par délibération du :
29/09/2022

Enquête publique du :
16/06/2023 au 7/07/2023

Modification n°2 du PLU
approuvée par DCM du :
11/07/2024



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Sauvian
Hôtel de ville - 17, avenue Paul Vidal
34410 SAUVIAN
Tél : 04 67 39 50 27



Études - Conception

Urbanisme & aménagements
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

SOMMAIRE

TITRE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	9
RAPPELS RELATIFS AU RÈGLEMENT	11
1. Principes généraux	11
2. Affectation des sols et destination des constructions	12
<i>Destinations et sous-destinations des constructions</i>	12
<i>Changement de destination</i>	14
<i>Les possibilités d'évolution du bâti existant en zones agricoles ou naturelles</i>	15
CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	16
1. Respect du plan local d'urbanisme	16
2. Dérogations au plan local d'urbanisme et adaptations mineures	16
<i>Adaptations mineures</i>	16
<i>Dérogations aux règles du PLU</i>	16
3. Portée du règlement du PLU a l'égard d'autres législations ou réglementations	17
<i>Demeurent applicables certains articles du règlement national d'urbanisme</i>	17
<i>Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol</i>	18
<i>Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur</i>	18
<i>Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU</i>	18
<i>Les zones de présomption de prescriptions archéologiques</i>	19
<i>Les schémas directeurs d'assainissement</i>	19
AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	20
1. Surface de plancher	20
2. Emprise au sol	20
3. Obligation de recours à un architecte	20
4. Réglementation applicable aux lotissements	20
5. Performances environnementales et énergétiques	21
6. Publicités, enseignes et préenseignes	22
7. Projet d'Intérêt Général (PIG) de ligne nouvelle Montpellier Perpignan	22
TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	23
1. Division du territoire en zones	25
2. Évolution du bâti existant en zones agricoles ou naturelles	26
3. Accès et voirie	26
<i>Accès</i>	26
<i>Accès en bordures des Routes Départementales</i>	26
<i>Accès sur les voies bordées d'arbres</i>	26
<i>Voirie</i>	26
4. Stationnement	27
<i>Stationnement des vélos</i>	27
<i>Stationnement relatif aux logements locatifs aidés</i>	27
<i>Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires</i>	27
<i>Quantitatif</i>	27

5.	Règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur	28
	<i>Principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	28
	<i>Les annexes</i>	29
	<i>Emprise au sol des constructions</i>	29
	<i>Densité de construction</i>	30
	<i>Surface de plancher de la construction</i>	30
	<i>Principes de calcul des hauteurs des constructions</i>	31
6.	Risques et contraintes	32
	<i>Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations</i>	32
	<i>Risque sismique</i>	32
	<i>Risque retraits et gonflement des argiles</i>	32
	<i>Risque feux de forêts</i>	32
	<i>Bruit et classement sonore d'infrastructures terrestres</i>	32
	<i>Prescriptions techniques générales du SDIS</i>	33
TITRE 3.	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	35
	RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	36
	LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	37
TITRE 4.	LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER	39
	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	41
	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER	42
	LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER	51
	<i>Les éléments, sites et secteurs patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</i>	51
	<i>Les espaces boisés classés (EBC)</i>	52
TITRE 5.	LES ZONES URBAINES	53
	CARACTÈRE DES ZONES URBAINES	55
	<i>Les zones urbaines de la commune</i>	55
	<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones urbaines</i>	55
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UCG, UCM, UCZ, UEP AC, UEP ANC ET UT	56
1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	56
1.1.	<i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	56
1.2.	<i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	62
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	64
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	65
	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	65
	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	66
	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	67
	<i>Hauteur des constructions</i>	67

Majoration du volume constructible	69
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	69
Toiture	69
Façades	70
Ouvertures et menuiseries	71
Équipements de façade	72
Clôtures	73
Verrières, marquises	74
Vitrines commerciales	74
Publicité, enseignes et préenseignes	74
Boîtes aux lettres et Aires de poubelles	74
Paraboles	74
Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions	74
Espaces libres et plantations	75
2.3. Stationnement	75
3. Équipements et réseaux	76
3.1. Accès et voies	77
3.2. Desserte par les réseaux	77
Alimentation en eau potable	77
Défense incendie	77
Assainissement des eaux usées	77
Assainissement eaux pluviales	78
Électricité - Téléphone - Télédistribution	78
Énergies renouvelables	78
3.3. Ordures ménagères	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES À VOCATION ÉCONOMIQUE	78
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	79
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	79
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	81
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	83
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	83
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	83
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	84
Hauteur des constructions	84
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	84
Volumétrie	85
Toitures	85
Clôtures	85
Publicité, enseignes et préenseignes	85
Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions	86
Espaces libres et plantations	86
2.3. Stationnement	87
3. Équipements et réseaux	88

3.1.	Accès et voies	88
3.2.	Desserte par les réseaux	88
	Alimentation en eau potable	88
	Défense incendie	88
	Assainissement des eaux usées	88
	Assainissement eaux pluviales	89
	Électricité - Téléphone - Télédistribution	89
	Énergies renouvelables	89
3.3.	Ordures ménagères	89
TITRE 6.	LES ZONES À URBANISER	91
	CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER	93
	Les zones à urbaniser de la commune	93
	Principales contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser	93
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	94
1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	94
1.1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	94
1.2.	Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	95
1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale	96
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	97
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	97
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	97
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	98
	Hauteur des constructions	98
2.2.	Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	99
	Toiture	99
	Façades	99
	Équipements de façade	99
	Ouvertures et menuiseries	100
	Clôtures	100
	Verrières, marquises	101
	Vitrines commerciales	101
	Publicité, enseignes et préenseignes	101
	Aires de poubelles	102
	Paraboles	102
	Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions	102
	Espaces libres et plantations	102
2.3.	Stationnement	103
	Réalisation de places de stationnements pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble	103
	Réalisation de places de stationnement privatives	103
3.	Équipements et réseaux	104

3.1.	Accès et voies	104
3.2.	Desserte par les réseaux	104
	Eau potable	104
	Défense incendie	104
	Forages domestiques	104
	Assainissement eaux usées	104
	Assainissement des eaux pluviales	105
	Électricité - Téléphone - Télédistribution	105
3.3.	Ordures ménagères	105
TITRE 7.	LES ZONES AGRICOLES	107
	CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES	109
	Les zones agricoles de la commune	109
	Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles	109
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	110
1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	110
1.1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	110
1.2.	Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	112
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	114
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	114
2.2.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	114
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	114
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	114
	Hauteur des constructions	114
2.3.	Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	115
	Toitures	115
	Façades	115
	Ouvertures et menuiseries	115
	Clôtures	115
	Publicité, enseignes et préenseignes	116
	Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions	116
2.4.	Stationnement	117
3.	Équipements et réseaux	117
3.1.	Accès et voies	117
3.2.	Desserte par les réseaux	117
	Eau potable	117
	Assainissement des eaux usées	117
	Assainissement des eaux pluviales	118
	Électricité - Téléphone - Télédistribution	118
3.3.	Ordures ménagères	118

TITRE 8. LES ZONES NATURELLES	119
CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES	121
<i>Les zones naturelles de la commune</i>	121
<i>Principales Contraintes et servitudes applicables en zones naturelles</i>	121
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	122
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	122
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés	122
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	123
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	125
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	125
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	125
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	125
<i>Hauteur des constructions</i>	125
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	125
<i>Toiture</i>	125
<i>Façades</i>	125
<i>Clôtures</i>	126
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	126
2.3. Stationnement	126
3. Équipements et réseaux	127
3.1. Accès et voies	127
3.2. Desserte par les réseaux	127
<i>Eau potable</i>	127
<i>Assainissement des eaux usées</i>	127
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	127



TITRE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit de réglementations ou d'extraits du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement en vigueur lors de l'approbation du PLU.

RAPPELS RELATIFS AU RÈGLEMENT

Le règlement est l'une des pièces constitutives du PLU.

Le contenu du règlement est précisé par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article L151-8 du code de l'urbanisme,

«Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Article L101-1 du code de l'urbanisme,

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

Article L101-2 du code de l'urbanisme,

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

Article L101-3 du code de l'urbanisme,

«La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.»

2. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article L.151.9 du code de l'urbanisme,

«Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.»

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Il existe 5 destinations et 20 sous destinations.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

Définitions et contenu des sous destinations

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

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

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

« **Exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

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

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

La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend six sous-destinations :

« **Artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

« **Restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

« **Commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

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

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

« **Cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

« **Salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

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

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Elle comprend quatre sous-destinations :

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

« **Entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

« **Bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

« **Centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Changer la destination ou la sous-destination consiste à passer de l'une à l'autre des destinations, ou de l'une à l'autre des sous-destinations, y compris au sein d'une même destination.

Par exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Toutefois, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Les changements de destination et de sous-destinations sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination ou de sous-destinations sont soumis à déclaration préalable. Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à déclaration préalable.

LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

«Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, ..., les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Selon l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

«Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme :

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir ou déclaration préalable), doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme définies notamment par le règlement du PLU et des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol.

2. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ADAPTATIONS MINEURES

ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L152-3 du code de l'urbanisme,

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent « *faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

Selon l'article L152-4 du code de l'urbanisme,

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

Selon l'article L152-5 du code de l'urbanisme,

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLU A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS

DEMEURENT APPLICABLES CERTAINS ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L'article R111-2 relatif à la salubrité et sécurité publique :

«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.»

- L'article R111-4 relatif à la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

- L'article R111-20 relatif aux délais des avis de la CDPENAF:

«Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.»

- Les articles R111-21 et R111-22 relatifs à la densité et reconstruction des constructions
- Les articles R111-23 et R111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques (cf. ci-après)
- L'article R111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement

«Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»

- Les articles R111-26 et R111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique
- Les articles R111-32 à R111-50 relatifs aux Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes
- L'article R111-51 précisant les dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages , par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire concerné.

LES PRESCRIPTIONS DÉCOULANT DE L'ENSEMBLE DES LÉGISLATIONS GÉNÉRALES EN VIGUEUR

Notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

LES PÉRIMÈTRES QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION DES SOLS ET FIGURENT EN ANNEXE DU PLU

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L-211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L421-3),
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- Les périmètres des secteurs sauvegardés (L313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L313-4),
- Les périmètres de sursis à statuer (L102-13 et L424-1),
- Les périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (L332-9),
- Les périmètres de zone d'aménagement concerté (L311-1).

LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'arrêté n°2015023-0025 du 23 janvier 2015, sur la Commune de Sauvian, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m², travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m², travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m²;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Sur le territoire de la commune de Sauvian sont délimitées 10 zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur le plan annexé arrêté n°2015023-0025 du 23 janvier 2015.

Elles sont soumises à prescriptions archéologiques particulières. Cf arrêté n°2015023-0025 qui constitue d'annexe 3.3 du PLU.

LES SCHÉMAS DIRECTEURS D'ASSAINISSEMENT

Il s'agit du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Lorsqu'ils sont approuvés ces schémas directeurs sont opposables.

AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

1. SURFACE DE PLANCHER

Le calcul et la définition de la surface de plancher sont donnés par le code de l'urbanisme.

Selon l'article R.111-22 du code de l'urbanisme :

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

2. EMPRISE AU SOL

Afin de déterminer si un projet est soumis à permis ou à déclaration préalable, il faut, en plus de sa surface de plancher, évaluer son emprise au sol.

Selon l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol est 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. »

3. OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

En règle générale, il est nécessaire de faire appel à un architecte pour établir un projet de construction et présenter une demande de permis de construire. Le code de l'urbanisme fixe toutefois des cas pour lesquels ce recours n'est pas obligatoire.

4. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOTISSEMENTS

Les lotissements sont le plus souvent dotés d'un règlement. Le règlement, rédigé par le lotisseur, a pour objet d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme déjà en vigueur. Le règlement doit être conforme au document d'urbanisme. Il ne peut que le compléter ou le préciser sans pouvoir y déroger. Il doit être approuvé par l'autorité administrative.

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, de la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols. Toutefois, « Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. » (Code de l'Urbanisme, art. L442-14).

Afin de ne pas laisser se pérenniser des « règles d'urbanisme d'origine privée », il est prévu que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, le lotissement est couvert par plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu sauf opposition expresse d'une majorité des co-lotis (Code de l'Urbanisme, art. L.442-9).

5. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

En application de article L111-16 du code du l'urbanisme :

«Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.»

En applications de l'article R111-23 du code du l'urbanisme :

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

En application de article L111-17 du code du l'urbanisme :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

«1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.»

6. PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le code de l'environnement apporte une définition des notions de publicité, enseignes et préenseignes et fixe des règles très précises applicables à la publicité, aux enseignes et préenseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

Ainsi, en application de l'article L581-2 du Code de l'environnement :

« Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

La Commune ne disposant pas d'un règlement local de publicité, les déclarations préalables et les autorisations préalables sont à déposer auprès du préfet par modèle cerfa. C'est à lui que reviennent les compétences d'instruction de dossier et de police.

7. PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) DE LIGNE NOUVELLE MONTPELLIER PERPIGNAN

Le nord du territoire de Sauvian est touché par le Projet de « Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ». A la fois par le périmètre de mise à l'étude du projet de travaux, intitulé « zone de passage préférentielle » (ZPP) et l'emprise du PIG.

Dans le cadre de l'actuelle procédure d'urbanisme, ces 2 emprises sont reportées dans le PLU :

- Sur l'annexe 2.1, le plan des prescriptions et périmètres reportés sur le PLU
- Sur les plan de zonage réglementaires, la pièce 4.2 : l'emprise du Projet d'Intérêt Général correspond à l'emplacement réservé 5.

La zone de passage préférentielle ne produit pas les effets du P.I.G. mais permet au maître d'ouvrage (SNCF Réseau) d'opposer un sursis à statuer valable deux ans à des autorisations d'urbanisme qui pourraient rendre plus onéreuse la réalisation du projet ferroviaire.

« A l'intérieur de la ZPP, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. »

« Le sursis à statuer qui peut être opposé à des autorisations d'urbanisme dans la zone de passage préférentiel est valable deux ans. Elle est à l'initiative de SNCF Réseau.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

La ZPP ouvre également un droit de délaissement aux pétitionnaires notifiés d'un refus d'autorisation d'urbanisme.



TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU de Sauvian couvre le territoire communal et le divise en quatre types de zones :

- Les zones urbaines U,
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

Les zones urbaines (U)

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sur la Commune de Sauvian, les zones urbaines (U) regroupent les zones UA, UCg, UCm, UCz, Uep ac, Uep anc, UT, UE1, UE2 UEz1, UEz2.

Les zones à urbaniser (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de » celle-ci, elle est classée en I-AU. Les « orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Sur la Commune, les zones à urbaniser (AU) regroupent les zones I-AUz1, I-AUz2, I-AUep et I-AUps.

Les zones agricoles (A)

« Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Sur la Commune, les zones agricoles (A) regroupent les zones A0, Aac, Ab, Ace et Ac.

Les zones naturelles et forestières (N)

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Sur la Commune, les zones naturelles et forestières (N) regroupent les zones Ng et Nj.

2. ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

En zones agricoles et naturelles, sont possibles :

- Les extensions sans surélévation des bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En zones agricoles, sont également possibles :

- Les changements de destination des bâtiments repérés en bleu et orange sur le plan de zonage dès lors que ces changements de destination ne génèrent ni extension ni surélévation, et sous réserve que ce changement ne compromette pas une activité agricole existante.

3. ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être conformes aux prescriptions du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) présentées dans les annexes du PLU.

ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

ACCÈS EN BORDURES DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes Départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ACCÈS SUR LES VOIES BORDÉES D'ARBRES

La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite :

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

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS.

Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones.

4. STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

STATIONNEMENT RELATIF AUX LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DIMENSIONNEMENT POUR LES VOITURES ET PETITS UTILITAIRES

Les places de stationnement non longitudinales aux voies ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,30 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m² par place de voitures y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

QUANTITATIF

Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.

Les constructions et installations autorisées doivent proposer une offre de stationnement répondant aux besoins des activités exercées. Elle doit être assurée en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

5. RÈGLES D'IMPLANTATION, D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

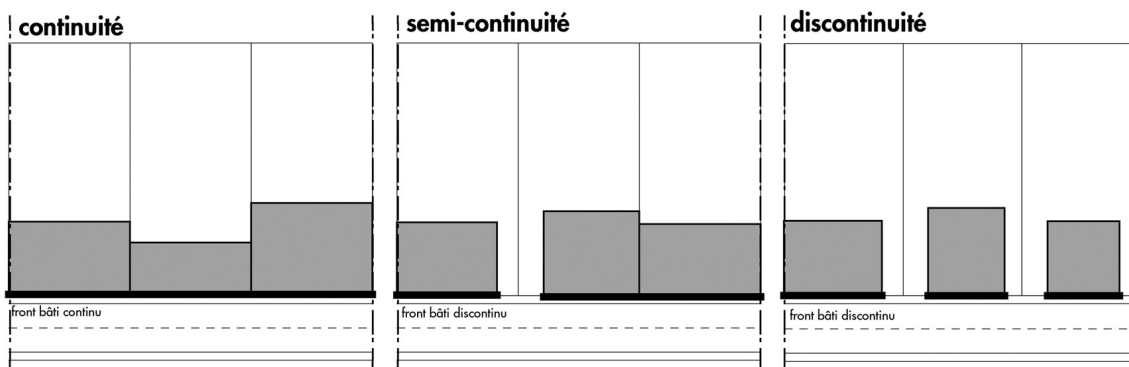
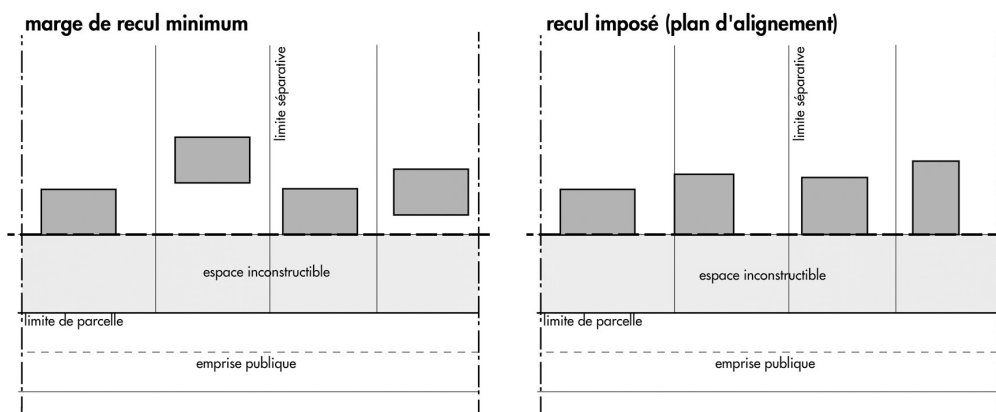
PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.



LES ANNEXES

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer aux annexes.

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

Les constructions annexes peuvent être :

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,

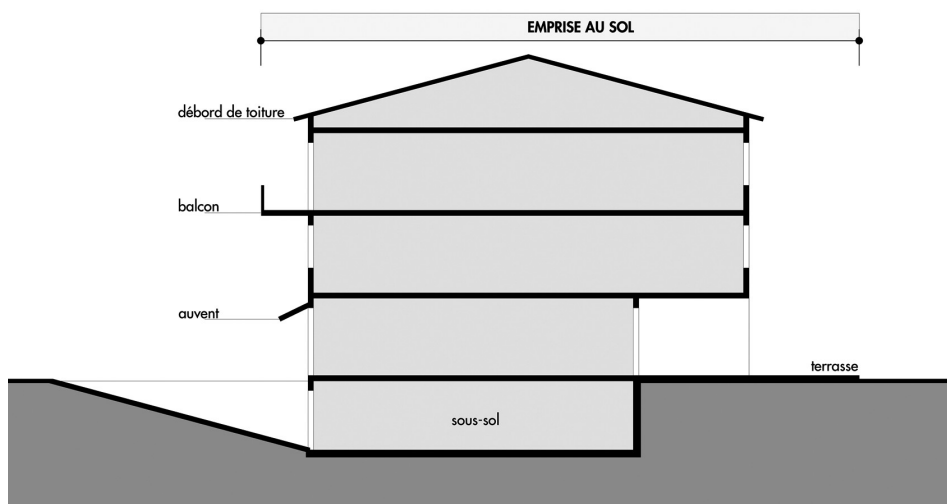
Les piscines ne sont pas comptées comme des constructions annexes.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme,

«L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.»



DENSITÉ DE CONSTRUCTION

Selon l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme,

«La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.»

SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION

Selon l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme,

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

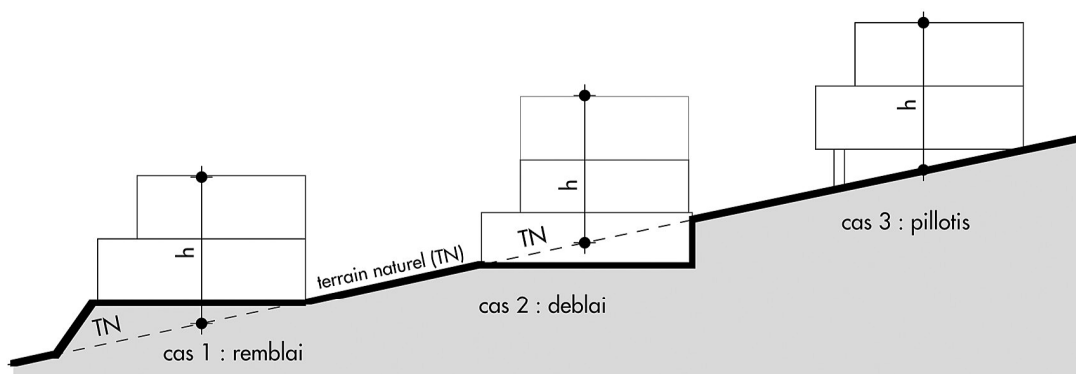
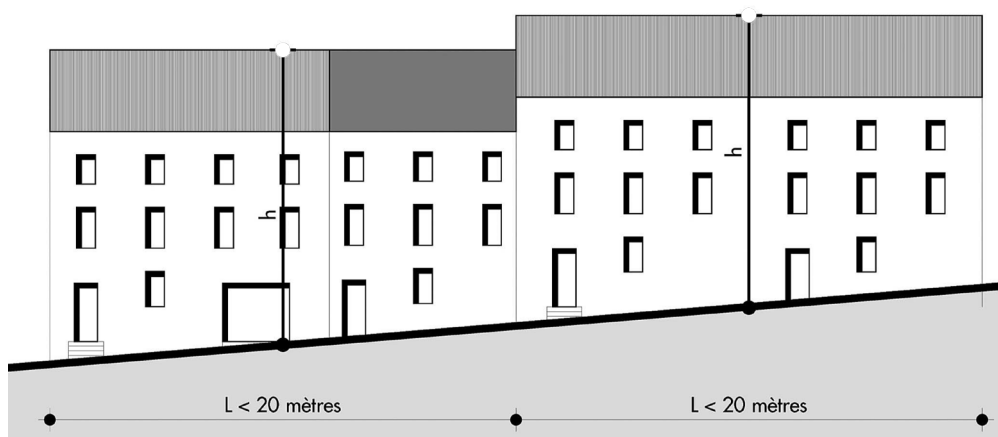
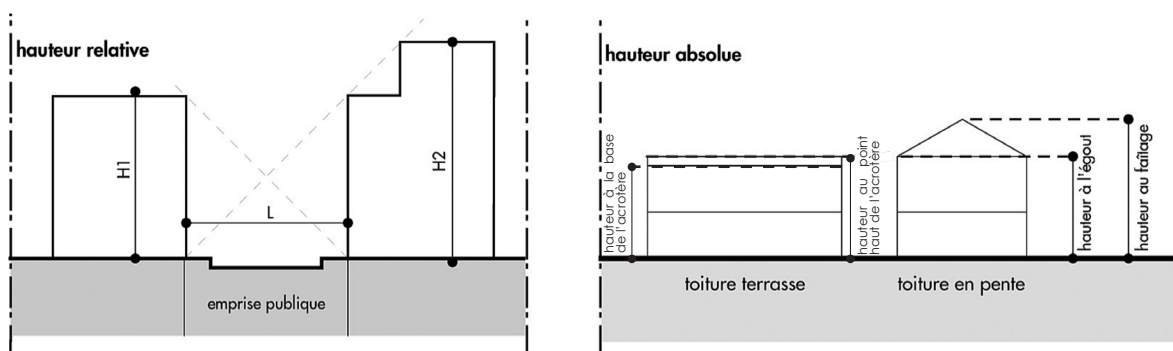
PRINCIPES DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction dans le cas de toitures tuiles, 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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



6. RISQUES ET CONTRAINTES

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATIONS

La Commune dispose d'un **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) Naturels d'Inondation**.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique. Cette servitude doit être annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

Un plan de zonage et un règlement ont été établis sur l'ensemble de la commune. Le territoire concerné est divisé en 3 zones :

- des zones rouges, très exposées correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale,
- des zones bleues exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues,
- une zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

RISQUE SISMIQUE

La Commune, comme la majeure partie de Département, est classée en zone 2 du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011, autrement dit en **zone de sismicité faible**. Ce classement entraîne l'application d'une réglementation particulière fixant les règles de construction parasismique sur la commune (arrêté et décrets du 22 octobre 2010). (Cf. Annexes du PLU).

RISQUE RETRAITS ET GONFLEMENT DES ARGILES

Une grande partie du territoire communal est compris en zone d'**aléa faible** du risque, le reste étant nul (Cf. Annexes du PLU).

RISQUE FEUX DE FORÊTS

La majorité du territoire est soumis à un **aléa nul** de feux de forêt et quelques secteurs de son territoire sont soumis à un **aléa faible**. Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises aux obligations suivantes (articles L. 131-10 à L. 131-16 du Code Forestier) :

- En zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- En dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

(Cf. Annexes au PLU : Arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, carte du zonage de débroussaillage et carte d'aléa subi feux de forêt).

BRUIT ET CLASSEMENT SONORE D'INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Des tronçons de routes font partie du classement sonore des infrastructures routières des transports terrestres du département de l'Hérault. Ce classement n'est pas un obstacle à l'urbanisation. Il définit les niveaux d'isolement sonores de façade que le constructeur devra respecter (arrêté du 30 avril 1996, modifié en 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit).

L'A9 est classée en catégorie 1 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ce classement en catégorie 1 affecte une bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. La RD19 est classée en catégorie 4 qui affecte une bande de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

(Cf. Annexe 3.2 du PLU : dossier relatif au bruit des infrastructures terrestres incluant les Arrêtés préfectoraux n° DDTM34-2014-05-04011 du 21 juin 2014 et n° DDTM34-2014-05-04014, une note relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, une carte représentant le classement sonore des infrastructures terrestres de la commune et faisant apparaître les différents niveaux de nuisances).

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES DU SDIS

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours fixe des prescriptions techniques générales relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions sont annexées au PLU et devront être respectées lors de la mise en oeuvre de tout projet d'aménagement et de construction.



TITRE 3. EMBLEMES RÉSERVÉS

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;»

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés (ER) sont listés dans le tableau ci-après.

Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage (pièces 4.2 et 4.3 du PLU et de la pièce 2 de la modification simplifiée n°1).

Numéro des ER	Désignation	Estimation des surfaces sur plan cadastral	Bénéficiaire
1	Création d'un réservoir de tête pour l'alimentation en eau potable du sud de l'Agglomération	env 10 000 m ²	Communauté d'agglomération Béziers-Méditerranée
2	Création d'un ensemble bâti de qualité intégrant des logements sociaux nécessaire à la mixité sociale et à la valorisation de l'entrée de ville	env. 7 930 m ²	Commune
3	Création d'un parc urbain avec jeux et de stationnements	env. 3 210 m ²	Commune
4	Création d'une voie douce entre Sauvian et Sérignan	env. 2 030 m ²	Commune
5	Création d'un parc de stationnement paysager	env. 1 820 m ²	Commune
6	Création d'une salle de la vie associative	env. 7 456 m ²	Commune
7	Création du boulevard urbain multimodal intégrant des espaces verts	env. 29 293 m ²	Commune
8	Élargissement du chemin d'Espagnac à 9 m d'emprise	env. 2 900 m ²	Commune
9	Élargissement du chemin d'Espagnac à 16 m d'emprise intégrant chaussée, voie douce, plantations et noues	env. 220 m ²	Commune
10	Restauration du corridor écologique entre Sauvian et Sérignan	env 68 660 m ²	Commune
11	Élargissement du chemin de la Fontaine de Mazeilles à 16 m d'emprise intégrant chaussée, voie douce, plantations et noues	env 5 755 m ²	Commune
12	Création d'une voie urbaine multimodale intégrant espaces verts, noue, piste cyclable et merlon antibruit	env 19 650 m ²	Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée
13	Création de jardins familiaux	env 6 230 m ²	Commune
15	Emprise du projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan.	env 236 850 m ²	SNCF réseaux
16	Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux	env 4 960 m ²	Commune



TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Selon l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Selon l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme,

«Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

...

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.»

Selon l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,

«Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

...

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

...»

Selon l'article L113-1 du Code de l'urbanisme,

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

Selon l'article L113-2 du Code de l'urbanisme,

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ...»

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER

Ils s'agit des protections établies au titre article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine identifié dans les secteurs ci-après doit être protégé, restauré, mis en valeur ou requalifié.

C'est un patrimoine pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments architecturaux et paysagers à protéger sont listés dans le tableau ci-après et sont cartographiés sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
1	RD19 entre Sauvian et Sérignan		Alignements d'arbres. <i>Préserver un alignement composé d'arbres de haut jet. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (sujets malades ou trop vieux - impossibilité technique - sécurité...), les arbres pourront être remplacés. En cas d'impossibilité de maintien de l'ensemble des arbres lors d'un nouvel aménagement de la voie, un nouvel alignement devra être envisagé du même côté de la route.</i>
2	Av Paul Vidal		Alignements d'arbres. <i>Préserver un alignement composé d'arbres de haut jet. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (sujets malades ou trop vieux - impossibilité technique - sécurité...), les arbres pourront être remplacés. En cas d'impossibilité de maintien de l'ensemble des arbres lors d'un nouvel aménagement de la voie, un nouvel alignement devra être envisagé dans le plan de composition paysagère du projet.</i>
3	Place de l'Eglise		Borne romaine <i>Préserver la borne.</i>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
4	Place de l'Eglise		Monument aux morts <i>Préserver et mettre en valeur le monument au mort</i>
5	Place de l'Eglise		Église <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés.</i>
6	Rue de la Tour		Tour de l'horloge <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs des façades et les éléments caractéristiques du bâti ancien.</i>
7	Rue de la Tour		Fontaine <i>Préserver et mettre en valeur la fontaine</i>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
8	Rue du Château		Piliers, portail et murs de clôture Toute restauration devra être réalisée à l'identique. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés sur les murs de clôture. Tout nouveau portail sera réalisé en ferronnerie dans un style traditionnel de qualité.
9	Place du 14 juillet		Façades Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les coffres des volets roulants et des grilles de protection ne doivent pas être apparents depuis l'espace public. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés.
10	Rue de la Tour		Façade, clôture et portail Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la clôture, de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles, ferronneries. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus. En cas de pose de volets roulants et des grilles de protection, les coffres ne doivent pas être apparents depuis l'espace public. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés.

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
11	Rue de la Tour		Pompe à eau <i>Préserver et mettre en valeur la pompe à eau</i>
12	Rue de la Tour		Façades <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus. En cas de pose de volets roulants et des grilles de protection, les coffres ne doivent pas être apparents depuis l'espace public. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés.</i>
13	Rue des écoles		<i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus. En cas de pose de volets roulants et des grilles de protection, les coffres ne doivent pas être apparents depuis l'espace public. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés.</i>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
14	Avenue Paul Vidal		Façade, clôture, grilles et portail <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la clôture, de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles.</i> <i>Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels.</i> <i>Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent être maintenus et restaurés ou reproduits à l'identique. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés.</i> <i>Les ferronneries doivent être préservées et restaurées ou reproduites à l'identique.</i>
15	Rue du 8 mai		Portail, piliers et murs de clôture <i>Toute restauration devra être réalisée à l'identique. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels.</i> <i>Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés sur les murs de clôture.</i> <i>Les ferronneries doivent être préservées et restaurées à l'identique.</i>
16	Rue du 8 mai		Tour <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, fenêtres, barreaudages, grilles.</i> <i>Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels.</i> <i>Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus. En cas de pose de volets roulants et des grilles de protection, les coffres ne doivent pas être apparents. .</i>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
17	Rue du 8 mai		Portail, piliers et murs de clôture Toute restauration devra être réalisée à l'identique. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés sur les murs de clôture. Les ferronneries doivent être préservées et restaurées ou reproduites à l'identique.
18	Rue française		Calvaire Préserver et mettre en valeur le calvaire
19	Avenue Paul Vidal		Façade Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus. En cas de pose de volets roulants et des grilles de protection, les coffres ne doivent pas être apparents depuis l'espace public. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés. Les ferronneries doivent être préservées et restaurées ou reproduites à l'identique.

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
20			Statue Préserver et mettre en valeur la statue
21	Rue Cau-cadis		Piliers et portail et murs de clôture <i>Toute restauration devra être réalisée à l'identique. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés sur les murs de clôture. Tout nouveau portail sera réalisé en ferronnerie dans un style traditionnel de qualité.</i>
22	Avenue Paul Vidal		Portail, piliers et murs de clôture <i>Toute restauration devra être réalisée à l'identique. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés sur les murs de clôture. Les ferronneries doivent être préservées et restaurées ou reproduites à l'identique.</i>
23	Chemin de la Gourronne		Calvaire Préserver et mettre en valeur le calvaire

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
24	Domaine de la Miquelle		Chapelle Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure dans des matériaux traditionnels. Excepté sur les pierres de taille qui doivent être apparentes, seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés.
25	Domaine de la Miquelle		Portail, piliers et murs de clôture Toute restauration devra être réalisée à l'identique. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés sur les murs de clôture. Les ferronneries doivent être préservées et restaurées ou reproduites à l'identique.
26	Place Paliseul		Fontaine Préserver et mettre en valeur la fontaine

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
27	Avenue Paul Vidal		Pilier, portail et murs de clôture <i>Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés sur les murs de clôture. Le portail</i>
28	Rue des écoles		Façade <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Il n'est pas possible de réaliser de nouvelles ouvertures et les ouvertures actuelles ne doivent pas être transformées. Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus. En cas de pose de volets roulants et des grilles de protection, les coffres ne doivent pas être apparents depuis l'espace public. Seuls les badigeons et enduits à la chaux sont autorisés. Les ferronneries doivent être préservées et restaurées ou reproduites à l'identique.</i>
29	Domaine d'Espagnac		Façade <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels.</i>

LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS PATRIMONIAUX À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Ils s'agit des protections établies au titre article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le patrimoine naturel identifié dans les plans de zonages du PLU doit être protégé afin de préserver, maintenir ou remettre en état les continuités écologiques.

C'est un patrimoine naturel pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments, sites et secteurs du patrimoine écologique à protéger sont listés dans le tableau ci-après et sont cartographiés sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

N°	Désignation	Type	Surface	Prescriptions associées
1	Corridor écologique reliant le plateau de Vendres à l'Orb	Corridor agricole	86,3 ha	Sont interdits : - Toutes occupations de l'espace et utilisations du sol de nature à compromettre la continuité écologique du corridor. Sont admis : - Les clôtures agricoles perméables pour la petite faune (hauteur limitée à 1,3 m, espace de 25 cm en pied de clôture à réserver), - Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors de cette zone.
2	L'Orb et sa ripisylve	Zone humide de type 1	25,3 ha	Concernant les zones humides, sont interdits : - Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir: remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations.
13	L'Ancien lit de l'Orb		1,98 ha	
3	Bassin de rétention Est	Zone humide de type 2	0,3ha	Concernant les zones humides, sont uniquement autorisés : - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune. - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles. - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
4	Bassin Espagnac		0,4 ha	
5	Bassin de rétention Moulières		0,9 ha	
6	Bassin de rétention chemin du Thou		0,9 ha	
7	Fossés humides à préserver	Zone humide de type 3	2.1 ha	Sont admis : - Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors de cette zone.
8	Frênaie en bordure du Navaret		0,7 ha	
9	Zone humide ponctuelle chemin rural 5		0,2 ha	
10	Zone humide ponctuelle D37		0,1 ha	
11	Zone humide de l'Estagnol		0,3 ha	

N°	Désignation	Type	Surface	Prescriptions associées
12	Continuité écologique du Navaret à restaurer	Corridor aquatique	0,3ha	Concernant le Navaret, sont interdits : - Toutes constructions ou aménagements situés à moins dans une zone tampon de 10 mètres depuis les berges du cours d'eau. Concernant le Navaret, sont autorisés : - Les travaux de restauration et de réhabilitation du cours d'eau visant une reconquête de ses fonctions naturelles. - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
14	Impluvium de la mare du plateau de Vendres	Fonctionnement hydraulique site Natura 2000	2,84 ha	Concernant ces espaces liés au bon fonctionnement hydraulique de la mare du plateau de Vendres, sont interdits : • Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir : drainage, imperméabilisation, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations.
15	Bassin versant de la mare du Plateau de Vendres		12,59 ha	
16	Espace Boisé Classé chemin du Verbeillou	Trame verte intra-urbaine	0,22 ha	• Tout abattage d'arbres de haute tige est pros crit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie. Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.
17, 18, 19, 35 et 36	Boisements	Boisements		• Tout abattage d'arbres de haute tige est pros crit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie. Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Cette prescription ne s'applique pas s'il est démontré qu'elle va à l'encontre du bon fonctionnement hydraulique ou écologique du cours d'eau et plus largement des milieux aquatiques.
20 à 34	Alignements arborés en milieu agricole	Alignements	3,06 ha	

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Il s'agit des protections établies au titre article L.113-1 du Code de l'urbanisme

(Cf en page 41 la réglementation relative au EBC)

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les espaces boisés classés sont cartographiés sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).



TITRE 5. LES ZONES URBAINES

CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme

«Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones urbaines sont décomposées en différents types de zones à vocation principale d'habitat (UA, Ub, UCg, UCm, UCz), à vocation principale d'activités (UE1, UE2, UEz1, UEz2, UEsc), à vocation de tourisme (UT) ou à vocation d'équipements publics (Uep).

La zone UA concerne le bourg ancien, coeur historique traditionnel

La zone UB est un secteur qui doit accueillir une opération d'ensemble de densification et de réinvestissement urbain.

La zone UCg concerne des secteurs d'extensions récentes d'habitat majoritaire (lotissement, pavillon etc...) ou des secteurs d'extensions récentes mêlant activités et habitat.

La zone UCm concerne un secteur situé en entrée de ville mêlant activités, équipements et habitat qui fera l'objet d'une opération de mutation urbaine.

La zone UCz correspond au secteur de la ZAC «Font Vive» majoritairement dédié à l'habitat.

La zone Uep couvre des secteurs occupés par des équipements publics : stades, salle polyvalente, déchetterie, cimetière, aires de stationnement. Elle intègre les sous-zonages Uep ac et Uep anc, la première sous-zone correspond à des équipements publics et activités de services raccordés au réseau publics d'assainissement des eaux usées contrairement à la seconde sous zone.

La zone UE1 couvre un secteur à vocation d'activités et de commerce admettant les logements de fonction

La zone UE2 couvre un secteur à vocation d'entrepôt, de bureau et de commerce

La zone UEz couvre un secteur correspondant à l'emprise de la ZAC «Les Portes de Sauvian». Elle intègre les sous-zonages UEz1 et UEz2

La zone UEsc couvre un secteur à vocation d'entrepôt et de stockage des caravanes et bateaux

La zone UT couvre l'emprise du camping de la Gabelle autorisé par l'arrêté préfectoral d'exploitation n° 2010-I-1664 du 20 mai 2010.

Les zones UA, UCg, UCm, UT, UE1, UE2, Uep ac, UEz1 et UEz2 intègrent partiellement ou totalement les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes : l'OAP «entrées de ville D19», l'OAP «Grand Angle», l'OAP «Rue des entrepreneurs» et l'OAP «Avenue du Stade». Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone UB intègre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Les Paillans». Elle doit être urbanisée en compatibilité avec cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

La zone urbaine est partiellement concernée par les contraintes principales suivantes :

- les zones inondables du PPRI
- les périmètres de protection du forage des Horts Viels utilisé pour l'alimentation en eau potable.

Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan des servitudes et les prescriptions associées.

Lorsqu'ils sont approuvés, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et le schéma directeur d'assainissement pluvial sont opposables.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UC_G, UC_M, UC_Z, UEP AC, UEP ANC ET UT

Les zones UA, UC_G, UC_M et UT intègrent partiellement ou totalement les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes : l'OAP secteurs des «entrées de ville D19», l'OAP «Rue des Entrepreneurs», l'OAP «Grand Angle» et l'OAP «Avenue du Stade». Ces zones urbaines doivent être urbanisées en compatibilité avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. La zone UB intègrent l'Orientations d'Aménagement et de Programmation «Les Paillans». Elle doit être urbanisée en compatibilité avec cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes :

En toutes zones

- Les exhaussements et affouillements des sols, les parking et aires de stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que le règlement du PPRI le permette et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires,
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Dans le cas d'installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement réalisées hors sol (toitures, façades, parkings...).
 - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils,
 - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privés, invisibles depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.

En zone UA

[En zone UA intégrant la zone rouge R du PPRI:](#)

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture....)
- Les modifications de constructions, sans extension de l'emprise au sol, sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et améliorer la sécurité des personnes, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE.
- L'extension de bâtiments d'habitations existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois) et leur

modification, sous réserve :

- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE
- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux,
- et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque.

• **Les équipements d'intérêt collectif et services publics :** Les équipements d'intérêt général sont autorisés lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.

• **Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique, ainsi que leur gestion et entretien.**

• **Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.**

• **La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues**

• **La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.**

En zone UA intégrant la zone rouge RU1 du PPRI:

Mêmes autorisations qu'en zone UA classée zone rouge R au PPRI.

Y sont également autorisées les piscines au niveau du terrain naturel à condition d'être en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone. Un balisage permanent du bassin sera mise en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

En zone UA intégrant la zone bleue Bp du PPRI:

• **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Habitation,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Bureau,

sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
- Que les locaux commerciaux existants ne fassent pas l'objet d'un changement de destination,
- Que la cote altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment soit calée 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure sans être inférieure à la cote altimétrique des PHE (plus hautes eaux) lorsqu'elle est connue.

• **Les extensions des bâtiments à vocation d'exploitation agricole dans la limite de 20% de l'emprise au sol exis-**

tante à condition qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances.

- Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone.

En zone UB

- La réalisation d'une seule opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone UB, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement d'ensemble de la zone,
- Les constructions, installations, aménagement et annexes de construction à vocation de :
 - Habitation,
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Bureau.

Dans le respect des prescriptions du PPRI et à condition qu'ils soient inscrits dans l'opération d'aménagement d'ensemble.

En zones UCg

En zones UCg quelque soit la zone du PPRI:

- **Sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement urbain** : les installations photovoltaïques au sol à condition que l'emprise d'un projet se situe sur un espace artificialisé ou non bâti de la zone.

En zones UCg intégrant la zone rouge RU1 du PPRI:

- **Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture....)**
- **Les modifications de constructions**, sans extension de l'emprise au sol, sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et améliore la sécurité des personnes, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE.
- **L'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois) et leur modification, sous réserve :**
 - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la côte des PHE (plus hautes eaux)
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux,
 - et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque.
- **Les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation.** Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- **Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique, ainsi que leur gestion et entretien.**
- **Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.**
- **La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues**

- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.
- Les piscines en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone. Elles doivent être réalisées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mise en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours:

En zones UCg intégrant la zone bleue Bp du PPRI:

- **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Habitation,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureau,

sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
- Que la côte altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment soit calée 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure sans être inférieure à la côte altimétrique des PHE (plus hautes eaux) lorsqu'elle est connue.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

- **Les extensions des bâtiments à vocation :**

- D'exploitation agricole dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à condition qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles existantes,
- D'entrepôt dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à condition qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'une occupation existante et autorisée dans la zone,

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
- Que la côte altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment soit calée 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure sans être inférieure à la côte altimétrique des PHE (plus hautes eaux) lorsqu'elle est connue.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone.**

En zones UCg intégrant la zone blanche du PPRI:

- **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Habitation,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureau,

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
- Que la cote altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment soit calée 20 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

• **Les extensions des bâtiments à vocation :**

- D'exploitation agricole dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à condition qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles existantes,
- D'entrepôt dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à condition qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'une occupation existante et autorisée dans la zone,

sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
- Que la cote altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment soit calée 20 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure sans être inférieure.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

• **Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone.**

En zone UCm

• **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Habitation,
- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Restauration si cette activité est située au rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitat collectif ou si cette dernière est en complément de constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif, de services publics.

Disposition particulière

En plus d'autoriser les vocations mentionnées pour la zone UCm, l'ensemble de la zone mixte indiquée sur l'OAP «Grand Angle» peut également accueillir les **constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Entrepôt

En zone UCz

• **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Habitation,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
 - Que la cote altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment soit calée 20 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone.**

En zone Uep ac

- **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**
 - Habitation,
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Restauration, uniquement si cette dernière est en complément de constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif, de services publics ou d'activités de services.
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :** les installations photovoltaïques hors sol (en toitures, en façades, sous forme d'ombrières sur parkings...)
- **Sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement urbain :** les installations photovoltaïques au sol à condition que l'emprise d'un projet se situe sur un espace non artificialisé ou non bâti de la zone.

Pour les zones Uep ac intégrant la zone bleue Bp du PPRI:

- La cote altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment sera calée 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure sans être inférieure à la cote altimétrique des PHE (plus hautes eaux) lorsqu'elle est connue.
- Toute piscine réalisée au niveau du terrain naturel devra intégrer un balisage afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours en cas de crue.

En zone Uep anc

- **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés,
 - Autres équipements recevant du public,
 - Les aires de stationnement.
- **En complément et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,** les installations photovoltaïques hors sol (en toitures, en façades, sous forme d'ombrières sur parkings...).

En zone UT

- La **vocation d'hébergement hôtelier et touristique** se limite aux travaux d'entretien et à l'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositifs des arrêtés qui les réglementent.
- Les **constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les **constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés**, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les **ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues** après étude hydraulique, ainsi que leur gestion et entretien.
- Les **terrassements** après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone UA	Zone UB	Zone UCg	Zone UCm	Zone UCz	Zone Uep ac	Zone Uep anc	Zone UT
	Sous-destinations								
Exploitation agricole et forestière			X		X	X	X	X	X
	Exploitation agricole		X		X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation								X	X
	Logement							X	X
	Hébergement							X	X

Destinations		Zone UA	Zone UB	Zone UCg	Zone UCm	Zone UCz	Zone Uep ac	Zone Uep anc	Zone UT
Sous-destinations									
Commerce et activités de services								X	
	Artisanat et commerce de détail						X	X	X
	Restauration							X	
	Commerce de Gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							X	X
	Hébergement hôtelier et touristique		X		X	X	X	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics									
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							X	X
	Salles d'art et de spectacles							X	X
	Équipements sportifs							X	
	Autres équipements recevant du public								X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					X	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X		X	X	X	X	X
	Bureau				X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts et stockages de matériaux, de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, de détrit, de déchets industriels, de produits dangereux ou polluants ou de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue,
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

En zones UA, UB, UCg, UCm, UCz, Uep ac et Uep anc:

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.

En zone UA

Le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont interdits.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**En zone UA**

Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.

En zone UB

En zone UB, l'opération d'ensemble devra à minima proposer de l'habitation et, en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur l'avenue Paul Vidal, des activités de services, de commerces et/ou de bureaux.

Sur l'ensemble de la zone UB, 30% des logements réalisés seront des logements sociaux.

En zone UCm

Les opérations d'ensembles pourront proposer des activités de services et de commerces uniquement en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur l'avenue Paul Vidal.

Sur l'ensemble des logements réalisés dans l'emprise de la zone UCm, 30% minimum devront être des logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UA

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des façades donnant sur les voies et emprises publiques.

En zone UB

- Implantation des bâtiments donnant sur l'avenue Paul Vidal :

La façade principale des bâtiments, y compris balcons et débords, donnant sur l'avenue Paul Vidal devront être édifiés à l'alignement du mur du cimetière. Le rez-de-chaussée sera implanté en recul de 1,50 m minimum afin de proposer un «corridor» couvert.

- Implantation des bâtiments donnant sur les autres voies publiques :

Les façades des bâtiments donnant sur les voies publiques seront édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de ces voies publiques. Les balcons et débords sont autorisés jusqu'en limite de propriété.

En zones UCg, UCm, Uep ac, Uep anc et UT

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières pour la zone UCg

Sont admis les balcons qui sont situés en surplomb de la bande de retrait de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons. La profondeur des saillies ne doit pas dépasser 1,5 m par rapport à la face externe du mur d'accroche.

Dispositions particulières pour la zone UCm

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux locaux pour vélos, locaux de stockage des ordures ménagères, aux dispositifs d'entrée avec pergola, aux boîtes aux lettres et aux escaliers de secours.

En zones UA, UB, UCg, UCm, Uep ac, Uep anc et UT

Les prescriptions régissant l'implantation des bâtiments et annexes par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur voie en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1,5 mètre

par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 5 mètres.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone UA

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et une bande de constructibilité secondaire située au delà.

Dans la bande de constructibilité principale, les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Dans la bande de constructibilité principale des parcelles d'une profondeur inférieure à 15 m, les constructions peuvent être édifiées en bordure de toutes les limites séparatives.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les bâtiments peuvent être édifiés en bordure des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faitage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale en considération avec les lieux avoisinants.
- Pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.
- Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 20 mètres.
- Lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant non contigu à la limite séparative.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

En zone UB

Les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal au tiers de la hauteur de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

En zones UB, UCg, Uep ac et Uep anc

Les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à trois mètres.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour les bâtiments et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics,
- En dehors des trois exceptions précédentes et dans la limite d'une seule construction par unité foncière, lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4 mètres en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres.

En zone UCm

Les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives afin de permettre des respirations urbaines.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la première rangée de bâtiments s'inscrivant parallèlement à l'avenue Paul Vidal et dans l'emprise de l'OAP «Grand Angle»

Dans tous les cas, les implantations des bâtiments doivent permettre l'accès au pompier à l'arrière de la parcelle.

En zones UA, UCg, UCm, Uep ac et Uep anc**Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 3 mètres.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies dans les cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Font-Vive». (cf. Annexes du PLU).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**En zones UA, UB, UCg, UCm, Uep ac et Uep anc**

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond. Les bâtiments non contigus pourront être reliés par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Pour toute opération d'habitat collectif ou d'intérêt collectif et ceci afin d'assurer une unité architecturale.
- Pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines pourront être implantées différemment sous réserve de respecter un recul minimal de 1,5 m par rapport aux bâtiments et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 4 mètres.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 31.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet-l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zone UA

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants, la hauteur à l'égout du toit des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes.

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée à l'égout ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit le plus haut sans dépasser **14 mètres** et dans la limite de 4 niveaux (R+3 dont un niveau en attique). Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

Cas des bâtiments de l'avenue Paul Vidal :

Afin de renforcer le caractère urbain de l'avenue Paul Vidal, la hauteur mesurée en tout point de la construction ne peut excéder la distance qui l'oppose de l'alignement opposée de la voie, sans toutefois que la hauteur du bâtiment ne dépasse 17 mètres à l'égout du toit et dans la limite de 4 niveaux (R+3 dont un niveau en attique).

Toutefois, dans un souci d'harmonisation des gabarits, si le nouveau bâtiment est mitoyen de constructions existantes, la hauteur du nouveau bâtiment ne pourra être inférieure à la construction mitoyenne la plus basse ni excéder de plus de 2 niveaux dont un niveau en attique, la hauteur de la construction mitoyenne la plus faible.

En zone UB

La hauteur maximale des bâtiments est de **18 mètres** dans la limite de 5 niveaux (R+3+un niveau en attique).

En zone UCg

La hauteur maximale des bâtiments est de 8 mètres dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

En zones Uep ac et Uep anc

Pour les bâtiments d'habitat individuel (logements individuels libres et logements individuels groupés)

La hauteur maximale des bâtiments est de **8 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Pour les bâtiments d'habitat collectif

La hauteur maximale des bâtiments est de 10 m dans la limite de 3 niveaux (R + 2).

Pour les bâtiments relatifs aux autres destinations et sous destinations autorisées

La hauteur maximale des bâtiments est de 14 mètres dans la limite de 4 niveaux (R + 3).

En zone UCm :

Pour les bâtiments dotés d'une toiture terrasse, la hauteur absolue à respecter devra correspondre à la différence entre le point le plus bas situé à sa verticale et la base de son acrotère.

Pour les bâtiments dotés d'une toiture en pente, la hauteur absolue à respecter devra correspondre à la différence entre le point le plus bas situé à sa verticale et la sablière de sa toiture.

Les règles de hauteurs à respecter sont précisées et spatialisées dans l'OAP «Grand Angle»

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une majoration de la hauteur absolue est autorisée, sans pouvoir dépasser 1 mètre, dans les trois cas suivants :

- si la prise en compte de nappes phréatiques implique un rehaussement du RDC
- si la construction prévoit la réalisation d'un sous-sol semi-enterré.
- pour les équipements et ouvrages techniques

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architectu-

rales de la ZAC «Font Vive». (cf. Annexes du PLU).

MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE

En zone UCep ac

La réalisation de programmes de logements comportant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de 30% du volume constructible. Pour l'application de cette majoration, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres dans la limite de 4 niveaux dont un niveau en attique. (R + 2 + attique).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas 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 règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments caractéristiques du centre ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles etc..., doivent être, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.,

TOITURE

En zone UA

Couvertures

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuile canal vieilles. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture aura une pente comprise entre 27% et 30%, reprenant l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les lignes de faîtage seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture type «châssis tabatière» sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m².

Terrasses

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

Seules sont autorisées les terrasses couvertes en attique, des aménagements de terrasses extérieures côté cour, des puits de lumière ou patios.

Paraboles

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Les gouttières et descentes d'eau sont traditionnellement en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées ou remplacées à l'identique. Les descentes et gouttières pendantes d'eau pluviale autres qu'en zinc, cuivre ou terre cuite ne sont pas autorisées.

Les dauphins en fonte seront conservés, ou remplacés à l'identique. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

Souches de cheminée

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

En zones UB, UCg, UCM, Uep ac et Uep anc

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles.

Les toitures-terrasses sont admises.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

FAÇADES**En toutes zones**

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

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

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Maçonnerie en pierre de taille

La pierre de taille est destinée à rester apparente sans pour autant exclure une finition de type patine ou eau forte. Les revêtements épais sont interdits.

Lorsque la pierre est saine, les façades en pierre de taille sont nettoyées au moyen de techniques douces non abrasives.

Les pierres dont l'altération met en péril leur rôle structurel, sont remplacées par des pierres de même nature, de même taille, de même caractéristiques (dureté, porosité, etc.)

Les ragréages sont utilisés pour les reprises d'épaufrures. Leur composition sera de même base que celle de la pierre d'origine.

Les pierres altérées sont purgées avec des remplacements de pierre en tiroir ou des incrustations de pierre d'une épaisseur minimum de 12cm.

Maçonneries enduites

La plupart des bâtiments anciens du village ont été édifiés en moellons tout-venant hourdés à la chaux.

Dans la plupart des cas, les murs doivent recevoir un enduit à la chaux de finition talochée. Les ciments ne sont pas admis en reprise de murs anciens. Les projections brutes de projection ou écrasées sont interdites.

Un badigeon de chaux peut venir en finition colorer les façades. Il peut présenter différentes épaisseurs, de la patine au badigeon selon sa dilution.

Le ravalement d'une façade doit être l'occasion de retrouver les principes identifiés de décors.

Les rares éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place sur l'immeuble concerné ou sur des bâtiments du même type.

Les encadrements en surépaisseur et chaînes d'angles en pierre doivent être conservés et restaurés. Destinés à être apparents, ils doivent être mis à nu si la maçonnerie de pierre de taille a été enduite, avec une eau forte en finition.

Par son aspect, sa granulométrie, sa couleur, l'enduit doit se rapprocher le plus possible des anciens enduits locaux encore visibles sur certaines façades.

A l'occasion des ravalements, les façades (et les toitures) doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques accumulés au fil des ans.

Rejointoiements

Le rejointoiement des murs peut être autorisé sur les bâtiments utilitaires (remises agricoles, caves, bâtiments annexes).

Ils seront réalisés avec un mortier naturel de chaux et de sable. Ils ne comporteront ni ciment ni hydrofuge.

Les joints seront pleins, ni en retrait, ni en saillie par rapport aux pierres des murs.

Cas des souches de cheminées :

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé.

Aucun conduit ou souche en bas de pente n'est autorisé.

Les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

En zone UA

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. **Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les blancs et teintes vives étant proscrits.**

En zones UB, UCg, Uep ac, Uep anc et UT

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. **Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les blancs et teintes vives étant proscrits.**

En zones UCM

Les vitrines commerciales donnant directement sur l'Avenue Paul Vidal devront présenter au niveau du RDC un ensemble de baies vitrées en aluminium de 2.50m de haut. Cette prescription s'applique uniquement aux bâtiments d'habitat collectif.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

OUVERTURES ET MENUISERIES

En zone UA

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les baies.

La création d'ouvertures en façade (closes par un vitrage ou non) au niveau du dernier étage sera autorisée sous condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain

Les matériaux d'imitation doivent être évités sur le bâti ancien.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine du village. Aussi, en raison des sections, des profils, de leur aspect général, les menuiseries en matériaux autres ne constituant pas une disposition de référence seront écartées.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- Le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions.
- Les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades

Ne seront pas autorisés pour les mêmes raisons :

- L'emploi de matériaux brillants
- Les portails sur rails extérieurs disposés en façade

En zones UB, UCg, UCm, Uep ac, Uep anc et UT

Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires, le coté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en P.V.C. ou aluminium en particulier pour les baies de grande dimension. Elles pourront éventuellement être munies de volets rabattants en façade (contrevents) ou de volets roulants.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

Grilles en tableau

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné ou mat.

Garde-corps

En zone UA

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles sont interdits.

Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

En zones UB, UCg, Uep ac, Uep anc et UT

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés. Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

En zone UCm

Pour les balcons et les terrasses des constructions nouvelles à usage d'habitation collective, seuls les garde-corps pleins et opaques seront admis.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

CLÔTURES

En toutes zones

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Il sera privilégié la préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cadre de réalisation de nouvelles clôtures, l'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures. En effet sont notamment proscrits : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

En zone UA

Les formes simples seront privilégiées. Seul l'emploi de matériaux traditionnellement utilisés dans le coeur de village est autorisé : pierres utilisées localement, murs crépis...

Les murs crépis devront adopter une granulométrie fine et une teinte identique à la façade principale du bâtiment sous réserve que cette teinte respecte le ton des enduits anciens du village.

Tout mur ancien sera préservé et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

En zone rouge du PPRI, seules sont autorisées les créations et les modifications de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sans mur de soubassement d'une hauteur supérieure à 0,20 m.

En zones UB, UCg, UCm, Uep ac, Uep anc et UT

En zone rouge du PPRI, seules sont autorisées les créations et les modifications de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges). Les murs de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m sont également autorisés.

En dehors de la zone rouge du PPRI, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m mesuré à partir du niveau de la voie.
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures

à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

VERRIÈRES, MARQUISES

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

VITRINES COMMERCIALES

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et regroupées.

Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

PARABOLES

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le

domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

En zone UCm

Aucune machine ne pourra être implantée à moins de 3 m des limites séparatives.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

En zones UB, UCg, Ucm, Uep ac, Uep anc et UT

Chaque parcelle bâtie ou îlot foncier doit respecter un minimum de 20% d'espaces libres dont 10% d'espaces libres végétalisés.

En zone UCz

Les aménagements devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Font-Vive». (cf. Annexes du PLU).

2.3. STATIONNEMENT

En toute zone

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des parcs de stationnement réalisés sur le domaine public ainsi que ceux nécessaires aux équipements publics, aux commerces et aux ensembles d'habitat collectif. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

En zone UA

Pour tout nouveau logement (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,

Pour la réhabilitation sans extension des logements existants : pas d'obligation de création d'une place de stationnement supplémentaire.

Le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont interdits. Le parc de stationnement privatif ne doit pas être réduit.

En zone UB

Stationnement des vélos:

Il est exigé la réalisation d'une ou plusieurs infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos à raison d'une place au moins de vélo par logement.

Du stationnement vélos de type «appuis vélos» sera réalisé sur l'espace public aux abords des commerces.

Logements sociaux :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et pour l'hébergement des personnes âgées, il est exigé la réalisation d'une demi-place de stationnement par logement.

Autres types de logements :

Il est exigé la réalisation d'une place et demi de stationnement par logement.

Pour les commerces, activités de services, bureaux et restauration :

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

En zones UCg et UCm

Le parc de stationnement privatif ne doit pas être réduit. Le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont autorisés à condition que soient créées dans l'emprise du projet un nombre de places au moins équivalent au nombre de places supprimées et en adéquation avec les besoins comme défini ci-après.

La création de place(s) de stationnement dans la propriété est exigée :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : par logement, il sera réalisé un minimum de deux places de stationnement privatives et réalisées dans la parcelle de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. L'une de ces place de stationnement sera ouverte sur la voie publique.
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nouvelles à usage de services, de bureaux et d'activités de proximité, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher doit être aménagée sur la propriété,
- pour la réhabilitation sans extension des logements existants : pas d'obligation de création d'une place de stationnement supplémentaire.

La réalisation de places de stationnement pour les visiteurs est exigée pour les opérations d'aménagement d'ensemble :

- à raison d'une demi-place de stationnement par logement ou par activité envisagée.

En zone UCm :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les places de stationnements seront implantées en sous-sol sauf pour les places visiteurs qui peuvent être implantées en RDC. Il en est de même pour les stationnements vélo pour au moins la moitié de la surface exigée par la réglementation.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

Le parc de stationnement privatif ne doit pas être réduit. Le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont autorisés à condition que soient créées dans l'emprise du projet un nombre de places au moins équivalent au nombre de places supprimées et en adéquation avec les besoins.

En zone Uep ac et Uep anc

Pour chaque équipement public, il sera réalisé une ou plusieurs aires de stationnement dimensionnées sur la base d'une étude précisant et justifiant les besoins pour chaque type de stationnement (cars et autobus, véhicules de loisir, deux roues et vélos) au regard notamment de la capacité d'accueil de l'équipement et de la présence à proximité de transports en commun.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

En zone UCz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies aux cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC «Fontvive». (cf. Annexes du PLU).

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement 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.

DÉFENSE INCENDIE

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

En zones UA, UB, UCg, UCm, UCz, Uep ac et UT

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En zone Uep anc

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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

En zone UB

L'aire de stockage de containers n'est pas obligatoire dans le cas de la mise en place par la commune de containers enterrés dans la zone ou à proximité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES À VOCATION ÉCONOMIQUE

Les zones UE1, UE2, UEz1 et UEz2 intègrent partiellement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP secteurs des «entrées de ville D19» Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec cette Orientation d'Aménagement

et de Programmation.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones urbaines économiques n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants:**

En zone UEsc

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation **de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les serres et occupations du sol nécessaires au dépôts de caravanes ou de résidences mobiles de loisir.**
- Les affectations des sols à vocation d'**exploitation agricole,**
- **Les exhaussements et affouillements des sols, les stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.**

En zones UE1, UE2, UEz1 et UEz2

- Les exhaussements et affouillements des sols, les stationnements, les voies d'accès, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires,
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
 - Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placées sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils,
 - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privés, invisibles depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques sur toiture.

En zone UE1

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de :
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics,

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique
- Bureau,

à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec la vocation des zones voisines.

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **logements de fonction** à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par parcelle,
 - Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
 - Le logement doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité existant ou à créer ou dans son prolongement immédiat.,
 - La surface de plancher du logement ne doit pas excéder 120 m².

En zone UE2

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de :
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration,
 - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Industrie,
 - Entrepôt,
 - Bureau,
- à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec la vocation des zones voisines.
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).

En zones UEz1 et UEz2

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de :
 - Commerce et activités de services
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Industrie,
 - Entrepôt,
 - Bureau,
- à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec la vocation des zones voisines.
- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **logements de fonction** à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par parcelle,
 - Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,

- Le logement doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité existant ou à créer ou dans son prolongement immédiat.,
- La surface de plancher du logement ne doit pas excéder 120 m². Les logements de fonction ne devront pas dépasser un tiers de la surface de plancher construite.

En zone UEz2

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction à vocation d'Exploitation agricole.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone UE1	Zone UE2	Zone UEz1	Zone UEz2	Zone UEsc
	Sous-destinations					
Exploitation agricole et forestière		X	X	X		X
	Exploitation agricole	X	X	X		X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation			X			X
	Logement		X			X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de services						X
	Artisanat et commerce de détail					X
	Restauration					X
	Commerce de Gros	X	X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X
	Hébergement hôtelier et touristique		X			X
	Cinéma	X	X			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					X
	Salles d'art et de spectacles					X
	Équipements sportifs					X
	Autres équipements recevant du public					X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
	Industrie	X				X
	Entrepôt	X				
	Bureau					X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains,

la santé, la sécurité, la salubrité publique,

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les piscines.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones UE1, UE2 et UEsc

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile sans que ce retrait puisse être inférieur à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses couvertes et/ou surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur rue en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zones UEz1 et UEz2

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zones UE1, UE2 et UEsc

Les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de trois mètres minimum. Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3.5 mètres en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres,

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zones UEz1 et UEz2

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zones UE1 et UE2

Une distance d'au moins 5 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond. Cette distance peut être supprimée si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zones UEz1 et UEz2

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 31.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction dans le cas de toitures tuiles, 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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zones UE1 et UE2

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **10 mètres**.

En zone UEz1

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **12 mètres**.

En zone UEz2

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8 mètres**.

En zones UEsc

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles et des extensions est de **4 mètres**.

En toutes zones

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas 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 règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments caractéristiques du centre ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles etc..., doivent être, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.,

Le choix de couleur des bâtiments se fera dans un souci d'intégration.

VOLUMÉTRIE

En zones UE1 et UE2

Sur les parcelles riveraines de la RD 19, les bâtiments commerciaux ou artisanaux présenteront une volumétrie simple accentuant l'horizontalité.

En zones UEz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

TOITURES

En zones UE1 et UE2

Les toitures auront une pente de 27%. Elles seront traitées en tuile pour les maisons d'habitation, en tuile ou en matériaux de teinte soutenue, ocre ou vert, pour les autres bâtiments.

Les faîtages seront orientés parallèle à la RD 19.

Pour les bâtiments commerciaux, des pentes de toitures différentes pourront être autorisées et les couleurs devront être adaptées au projet.

En zones UEz

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

CLÔTURES

En zones UE1 et UE2

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci auront une hauteur totale de 2m et seront réalisées en grille métallique à mailles verticales, de 1,50m de haut, sur mur bahut de 0,50m. Dans un souci d'intégration, elles seront adaptées au projet. Une haie vive sera plantée côté RD 19 à l'extérieur de la clôture et contre celle-ci. Les portails seront en barreaudage métallique de même couleur que les clôtures, en recul de 5m par rapport à la voie publique.

Les aires de stockage et les aires de services des bâtiments à usage commercial et artisanal seront implantées derrière les bâtiments par rapport à la RD 19. »

En zones UEz1 et UEz2

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

En zones UE1, UE2 et UEsc

Chaque parcelle bâtie ou îlot foncier doit respecter un minimum de 10% d'espaces libres végétalisés.

Les clôtures seront obligatoirement doublées par une haie vive, (écran végétal d'essence méditerranéenne variée).

L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

Les surfaces libres de toutes occupations du sol doivent comporter au minimum d'un arbre de haute tige par 50 m² d'espace libre.

En zones UEz1 et UEz2

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

2.3. STATIONNEMENT

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

En zones UE1 et UE2

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

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois,
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules,

En zone UE1

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

En zones UEz1 et UEz2

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

En zones UEz1 et UEz2

Les constructions devront respecter les règles de constructibilité définies au cahier de prescriptions architecturales de la ZAC «Les portes de Sauvian». (cf. Annexes du PLU).

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

DÉFENSE INCENDIE

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

En zones UE1, UE2, UEz1 et UEz2

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En zone UEsc

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,

- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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



TITRE 6. LES ZONES À URBANISER

CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme

«Les zones à urbaniser sont dites « zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

LES ZONES À URBANISER DE LA COMMUNE

La commune compte plusieurs types de zones à urbaniser :

I-AUz : Zone d'urbanisation future dite des Moulières à vocation majoritaire d'habitat, à réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone I-AUz compte une zone I-AUz1 et une zone i-AUz2.

I-AUep : Zone destinée à la réalisation d'équipement publics et axe viaire structurant

I-AUps : Zone destinée à la réalisation d'équipements publics, de services et d'hébergement.

Les zones I-AUz, I-AUep et I-AUps intègrent en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur Orientation d'Aménagement et de Programmation respective.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

La zone I-AUz est partiellement concernée la zone inondable bleue du PPRI.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

Lorsqu'ils sont approuvés, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et le schéma directeur d'assainissement pluvial sont opposables.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones I-AUz, I-AUep et I-AUps intègrent en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur Orientation d'Aménagement et de Programmation respective.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones à urbaniser n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants:**

En toutes zones

- Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**,
- Les exhaussements et affouillements des sols, les stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires,
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
 - Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les **pompes à chaleur** lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, dissimulés depuis l'espace public.
 - Les **brise-soleils**,
 - Les **climatiseurs** lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privatifs, dissimulés depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).

En zone I-AUps

- Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation **d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement**
- à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

En zones I-AUz1 et I-AUz2

- La **réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone I-AUz, en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant la zone**,
- Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation d'**habitation** à condition qu'ils

soient inscrits dans l'opération d'aménagement d'ensemble,

- En complément de l'habitation et dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation d'**artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau**,

à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- **Les piscines hors-sol ou traditionnelles uniquement si leur contenance est inférieure ou égale à 35 m³, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur**,

à condition qu'ils soient en lien avec un bâtiment à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique admis ou existant dans la zone.

Pour chacune des zones I-AUz1 et I-AUz2, un minimum de 30 % des logements seront des logements sociaux.

Pour l'ensemble de la zone I-AUz, il sera respecté une densité minimale de 25 logements par hectare de surface propre de l'opération¹.

L'urbanisation de la zone I-AUz2 ne pourra être effective que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AUz1 sera au minimum de 80%.

Pour les zones I-AUz1 et I-AUz2 intégrant la zone bleue Bp du PPRI:

- La côte altimétrique de la surface du 1er plancher aménagé du bâtiment sera calée 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure sans être inférieure à la côte altimétrique des PHE (plus hautes eaux) lorsqu'elle est connue.
- Toute piscine réalisée au niveau du terrain naturel devra intégrer un balisage afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours en cas de crue.

«Pour les projets d'urbanisation nouvelle (modification du POS, ZAC, lotissement ...) une étude hydraulique devra préciser les modalités de gestion des ruissellements pluviaux engendrés par des précipitations locales importantes (y compris en cas de concomitance avec les crues de l'Orb) et prévoir les mesures nécessaires afin de préserver et si possible d'améliorer la situation de zone urbanisée»

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone I-AUz1	Zone I-AUz2	Zone I-AUep	Zone I-AUps
	Sous-destinations				
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation				X	
	Logement			X	X
	Hébergement			X	
Commerce et activités de services					

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface propre de l'opération». La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Destinations		Zone I-AUz1	Zone I-AUz2	Zone I-AUep	Zone I-AUsp
	Sous-destinations				
	Artisanat et commerce de détail			X	X
	Restauration				
	Commerce de Gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				X	X
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau			X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Sont interdites en toutes zones :

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour chacune des zones I-AUz1 et I-AUz2, un minimum de 30 % des logements seront des logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En toutes zones

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses couvertes.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur rue en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 5 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En toutes zones

Les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de trois mètres minimum.

Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3.5 mètres en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1 mètre par

rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 3 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En toutes zones

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

Les constructions contiguës pourront être reliées par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines pourront être implantées différemment sous réserve de respecter un recul minimal de 1,5 m par rapport aux bâtiments et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 4 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 31.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction dans le cas de toitures tuiles, 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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zones I-AUz

Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées.

Pour les habitations individuelles (logements individuels libres et logements individuels groupés)

La hauteur maximale des constructions est de 7,5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

Pour les bâtiments publics et les bâtiments d'habitat collectif

La hauteur maximale des constructions est de 12 m dans la limite de 4 niveaux dont un niveau en attique (R + 2+ attique).

En zone I-AUps

La hauteur maximale des constructions est de 10 m.

En toutes zones

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées.

TOITURE**En toutes zones**

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles avec faitage parallèle à la voie d'accès. Toutefois, des sens de pente pourront être différents dans deux cas :

- Parcelles d'angles nécessitant un traitement particulier des deux façades sur rue ou sur espace vert.
- Projets présentant des caractéristiques architecturales composées avec un parti de traitement de couverture affirmé.

Un à deux rangs de génoise au maximum sont autorisés en façade d'égout. En pignon, leur emploi, même partiel est interdit. Les génoises préfabriquées ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures terrasses sont autorisées.

FAÇADES**En toutes zones**

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

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

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE**Garde-corps**

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés. Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

Paraboles

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

Souches de cheminée

Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

Terrasses

La création de terrasses sera autorisée sous condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

Gaines d'appareils de ventilation

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

Appareils de climatisation

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

OUVERTURES ET MENUISERIES

Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires, le coté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en P.V.C. ou Aluminium en particulier pour les baies de grande dimension, à condition d'être munies de volets bois rabattants en façade (contrevents) ou de volets roulants.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES

En toutes zones

Les clôtures situées en zone inondable au PPRI doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la

demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Il sera adopté des formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures. Sont notamment proscrits : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les types de clôture autorisés sont les suivants :

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m mesuré à partir du niveau de la voie.
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

VERRIÈRES, MARQUISES

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

VITRINES COMMERCIALES

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

Pour plus de précisions, se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

AIRES DE POUBELLES

Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

PARABOLES

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zones I-AUz, I-AUep

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Pour l'habitat collectif :

Les espaces libres végétalisés devront présenter un minimum de 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. Les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront préférentiellement réalisés avec des revêtements perméables ou semi perméables. Les revêtements filtrants seront priorités.

Pour l'habitat individuel :

Pour chaque parcelle bâtie ou îlot foncier, doit être respecté un minimum de 25% d'espaces libres dont un minimum de 10% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 5% d'espaces libres perméables ou semi perméables.

En zones I-AUz, I-AUep et I-AUps

Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées.

2.3. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier.

Une fois les opérations d'aménagement réalisées, le parc de stationnement privatif ne devra pas être réduit. Excepté pour les places de stationnement privatives ouvertes sur la voirie publique, le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont autorisés à condition que soient créées dans l'emprise du projet et en adéquation avec les autres règles du PLU, un nombre de places au moins équivalent au nombre de places supprimées et en adéquation avec les besoins comme défini ci-après.

RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENTS POUR LES VISITEURS SUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement pour 2 logements ou par activités envisagés.

RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour les logements de type «locatifs aidés»

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique.

Habitat collectif

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par logement. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les logements qui ne sont pas de type «locatifs aidés»

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement individuel. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Habitat collectif

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée pour 50 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, activités de services, de restauration

Pour les constructions nouvelles à usage de **bureau, de commerce de détail, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration**, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;

En zones I-AUps

Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès au garage seront aménagés au plus près des voiries.

En zones I-AUz et I-AUep

Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone doivent être respectées.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement 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.

DÉFENSE INCENDIE

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

FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de forages ou de puits est interdite pour un usage privé.

Cette interdiction ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

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

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

En complément des prescriptions du PPRI, les dispositions suivantes s'appliquent.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autre des ruisseaux.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

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

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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



TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES

CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES

Article R.151-22 du code de l'urbanisme

«Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

LES ZONES AGRICOLES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones agricoles regroupent les types de zones suivants.

La zone Aac correspond aux bâtiments agricoles raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La zone Ab doit permettre la création d'aménagements favorables à la biodiversité

La zone Ac correspond à des parcelles agricoles dans laquelle le bâti agricole peut faire l'objet d'extensions. Il y est autorisé de construire, sous certaines conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La zone Ace correspond à la coupure d'urbanisation entre Sauvian et Sérignan, la zone agricole pour la restauration du corridor écologique,

La zone A0 couvre 2 types d'espaces à protéger : la plaine inondable de l'Orb et le réservoir de biodiversité «plateau de Vendres» correspondant à l'emprise retenue pour la mise en oeuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Cette zone est à protéger en raison du potentiel écologique, de la valeur paysagère et des risques inondation. Toute nouvelle construction est à l'exception locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement désigne également dans ces zones des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

La zone agricole est partiellement concernée par :

- les zones inondables du PPRI
- le périmètre de protection des forages Horts Viels et Montplaisir, utilisés pour l'alimentation en eau potable.

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

Lorsqu'ils sont approuvés, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et le schéma directeur d'assainissement pluvial sont opposables.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la définition et le contenu des sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones agricoles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants:**

En toutes zones exceptée la zone Ace

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements des sols, les stationnements, les voies d'accès, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.

En zones A0 et Ac

- **L'extension d'une habitation dès lors que cette extension et/ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Une **seule extension** est autorisée pour une **augmentation maximum de 20% de la surface habitable déjà construite**, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m² au total et sans que l'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe n'excède plus de 15% de l'emprise au sol de la construction existante. L'extension d'habitation correspondra :
 - Soit à des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'un garage, d'une dépendance...),
 - Soit à des travaux de transformation ou d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant dans la limite de 15 m² au sol,
 - Soit à la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

En toute logique, les aménagements devront être compatibles avec les dispositions du PPRI.

- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Pour les installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement implantées hors-sol (en toitures, en façades).**

En zone A0

- **L'extension d'un bâtiment agricole dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.** Dans la limite d'une seule extension du bâtiment existant.

En zones Aac et Ac

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation d'exploitation agricole. La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).
- La réalisation d'installations spécialisées (serres de production, silos, brise vents,...). A la condition d'être directement liés et nécessaires à une exploitation agricole avérée.
- Les piscines traditionnelles enterrées d'une superficie inférieure à 30 m², les piscines hors-sol d'une superficie inférieure à 15 m², les abris de jardins démontables ou en dur d'une superficie inférieure à 10 m, les terrasses, les auvents, les clôtures, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme ayant été édifié de façon régulière dans la zone. Sous réserve d'implantation de la piscine ou de l'abri dans un rayon de 25 m autour du bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme.

En zone Ab

- **Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**
 - Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ailleurs.

En zone Ace

- Les clôtures grillagées perméables pour la petite faune (hauteur limitée à 1,3 m, espace de 25 cm en pied de clôture à réserver),
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors de cette zone.

Cas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage.**
- **Les destinations et sous destinations autorisées pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont les suivantes :**
 - Exploitation agricole et forestière,
 - Habitation,
 - Restauration,
 - Hébergement hôtelier et touristique,
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Équipements sportifs,
 - Autres équipements recevant du public

sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations	Zone A0	ZoneAac	Zone Ab	Zone Ace	Zone Ac	Bâti identifié
Sous-destinations						
Exploitation agricole et forestière			X			
Exploitation agricole			X			
Exploitation forestière			X			
Habitation	X	X	X	X	X	
Logement	X	X	X	X	X	
Hébergement	X	X	X	X	X	
Commerce et activités de services	X	X	X	X	X	
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	
Commerce de Gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	
Cinéma	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X	X	X	X	X	X
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 m,

En zones A0, Ab et Ace

- Les nouveaux bâtiments,
- Les piscines, les annexes des bâtiments existants,
- Les éoliennes,
- Les cabanes.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En toutes zones

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.

Les clôtures seront implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Les autres constructions doivent être édifiées avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de trois mètres minimum.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, **les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de trois mètres minimum.**

Toutefois, l'extension d'un bâtiment peut être édifiée en limites séparatives lorsqu'elle concerne un bâtiment jouxtant la limite séparative.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 31.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction dans le cas de toitures tuiles, 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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

2.3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

Pour le choix de la toiture et de ses matériaux, le projet devra répondre aux principes suivants :

- **pour toute extension : assurer la cohérence avec les bâtiments voisins**
- **pour toute création : trouver un accord avec le site.**

TOITURES

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 20% à 35%.

Dans le cas d'un projet traditionnel, on s'attachera à respecter le sens majoritaire des faîtes et l'on proposera un type de toiture similaire aux autres toitures de l'existant : même nombre de rampants, même pourcentage de pente, texture et couleur de matériau en harmonie avec les autres bâtiments. La tuile ronde "canal", de teinte à dominante paille, brique rosée ou "vieille", sera alors le matériau de couverture retenu.

Dans le cas d'un projet contemporain, la couverture sera réalisée soit en zinc, acier galvanisé ou aluminium...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

FAÇADES

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

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

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Sont autorisés les bardages en bois.

Sont interdits, les utilisations de tôles, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

OUVERTURES ET MENUISERIES

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires, le coté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions.

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

CLÔTURES

En toutes zones

Les clôtures sont autorisées.

Les clôtures situées en zone inondable au PPRI doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Sont privilégiés :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Les clôtures seront implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

En zones A0, Aac, Ab et Ac

Aux abords des bâtiments :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,20 m, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Pour les parcelles non bâties :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,20 m, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.
- Soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,3 m.
- Soit par une clôture électrique.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En zone Ace

- Les clôtures grillagées perméables pour la petite faune (hauteur limitée à 1,3 m, espace de 25 cm en pied de clôture à réserver).
- les clôtures électriques.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).

2.4. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones

En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les extensions de bâtiments à vocation d'habitation doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

En zones A0, Ab, Ac, Ace

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

En zone Aac

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

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

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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



TITRE 8. LES ZONES NATURELLES

CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES

Article R.151-24 du code de l'urbanisme

«Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

LES ZONES NATURELLES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones naturelles regroupent les types de zones suivants.

La zone Ng, zone naturelle ordinaire.

La zone Nj, zone dédiée aux jardins familiaux.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

La zone naturelle est partiellement concernée par les zones inondables du PPRI et par la réglementation qui s'y applique.

Voir dans les annexes du PLU, la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

Lorsqu'ils sont approuvés, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et le schéma directeur d'assainissement pluvial sont opposables.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

Voir en pages 12 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la définition et le contenu des sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones naturelles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants:**

En toutes zones

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements des sols, les stationnements, les voies d'accès, les clôtures et murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires,

En zone Nj

- Les jardins familiaux
- La création de cabanes ou abris de jardins dès lors que l'intérêt général est démontré.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

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

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- Les logements, les piscines
- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 m.

En zone Ng

- Les éoliennes.
- La réalisation de cabane.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone Nj

Les bâtiments nouveaux doivent être édifiés sur au moins une limite séparative.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 31.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction dans le cas de toitures tuiles, 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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zone Nj

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **2,50 mètres**.

En zone Ng

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **7,00 mètres**.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURE

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

FAÇADES

Les murs de clôture et les bâtiments annexes doivent être enduits.

Sont interdits, les utilisations de tôles, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

CLÔTURES

En toutes zones

Seules sont autorisées les créations et les modifications de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges). Les murs de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m sont également autorisés.

Les murs anciens seront préservés et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

2.3. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones

En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.