

COMMUNE DE TOURBES



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

3.1 – Règlement écrit

*Élaboration arrêtée le 25 juin 2025
Élaboration approuvée le 30 avril 2026*

SOMMAIRE

Tableau des surfaces	5
Définitions	7
Précisions sur les destinations et sous-destinations	9
Définitions nationales	12
Définitions locales	14
Dispositions générales	21
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	33
zone UA	35
Zone UB.....	53
Zone UC.....	71
Zone UD.....	87
Zone UE	103
Zone Uep.....	115
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	123
Zone 1AU.....	125
Dispositions applicables aux zones agricoles	139
Zone A	141
Dispositions applicables aux zones naturelles.....	153
Zone N	155
Annexes	163
Annexe 1 : Extrait du RDDECI	165

TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES

	Surface ha	% du territoire
Zones Urbaines U		
Vocation dominante Habitat		
UA	2,72	0,2%
UB	8,79	0,5%
UC	29,30	1,8%
UCa	1,82	0,1%
UCb	38,15	2,4%
UD	9,13	0,6%
UDa	0,12	0,0%
UDb	3,80	0,2%
Sous-total	93,83	5,8%
Vocation dominante Équipements d'intérêt collectif et de service public		
Uep	5,00	0,3%
Uep1	6,90	0,4%
Sous-total	11,90	0,7%
Vocation dominante Activités économiques		
UEa	2,06	0,1%
UEb	1,21	0,1%
Sous-total	3,27	0,2%
Total des zones U	109,01	6,8%
Zones À Urbaniser AU		
Vocation dominante Habitat		
1AU1 - Flabègues Nord	0,79	0,0%
1AU2 - Flabègues Est	1,67	0,1%
1AU3 - Flabègues Ouest	1,30	0,1%
Total des zones AU	3,76	0,2%
Zones Agricoles A		
A	552,04	34,3%
A0	452,69	28,17%
An	75,59	4,703%
An1	4,20	0,3%
Total des zones A	1 084,52	67,5%
Zones Naturelles N		
N	339,03	21,1%
Nep	3,34	0,2%
Nep1	1,80	0,1%
NL	2,97	0,2%
Nn	62,71	3,9%
Total des zones N	409,86	25,5%
TOTAL	1 607,2	100,0%

DEFINITIONS

PRECISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Définition des destinations et sous-destinations

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

1. Destination « exploitation agricole et forestière »

1.1. La sous-destination exploitation agricole

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

1.2. La sous-destination exploitation forestière

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

2. Destination « Habitat »

2.1. La sous-destination logement

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

2.2. La sous-destination hébergement

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

3. Destination de construction commerce et activité de service

3.1. La sous-destination artisanat et commerce de détail

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

3.2. La sous-destination restauration

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

3.3. La sous-destination commerce de gros

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

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

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

3.5. La sous-destination hébergement hôtelier et touristique

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

3.6. La sous-destination cinéma

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. La sous-destination équipements sportifs

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

4.6. La sous-destination autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination

« Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

5.1. La sous-destination industrie

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

5.2. La sous-destination entrepôt

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

5.3. La sous-destination bureau

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

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

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

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

L'article R.151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

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

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

Locaux constituant l'accessoire d'une construction

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

Ainsi, à titre d'exemple :

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

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

DEFINITIONS NATIONALES

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

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

Annexe

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

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

Extension

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

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

Complément apporté par le PLU :

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

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

Construction existante

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

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

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

Façades

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

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

Hauteur

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

techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

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

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

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

DEFINITIONS LOCALES

Accès direct

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. À défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 4 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Chaussée

Partie roulée de la plateforme.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction

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

Elle regroupe les bâtiments, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

Construction et établissement à caractère stratégique

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie, etc.

Construction et établissement à caractère vulnérable

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers, etc.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol

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

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies hors éléments de modénature, marquises et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

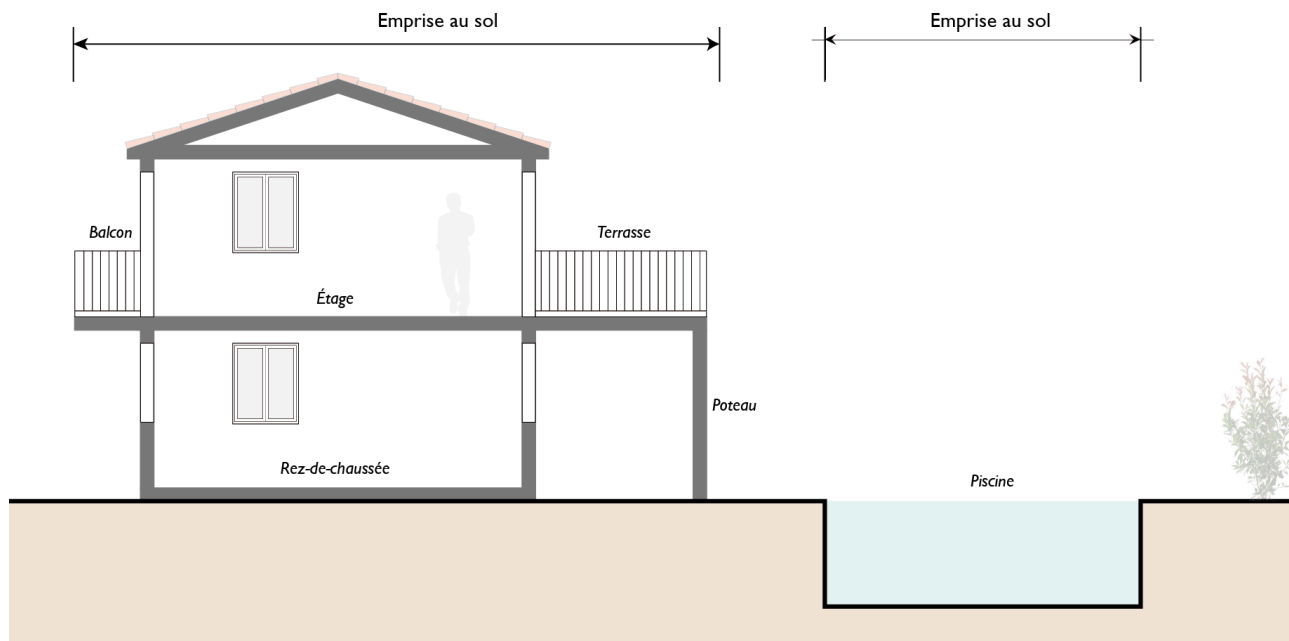


Schéma explicatif : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Espaces libres

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

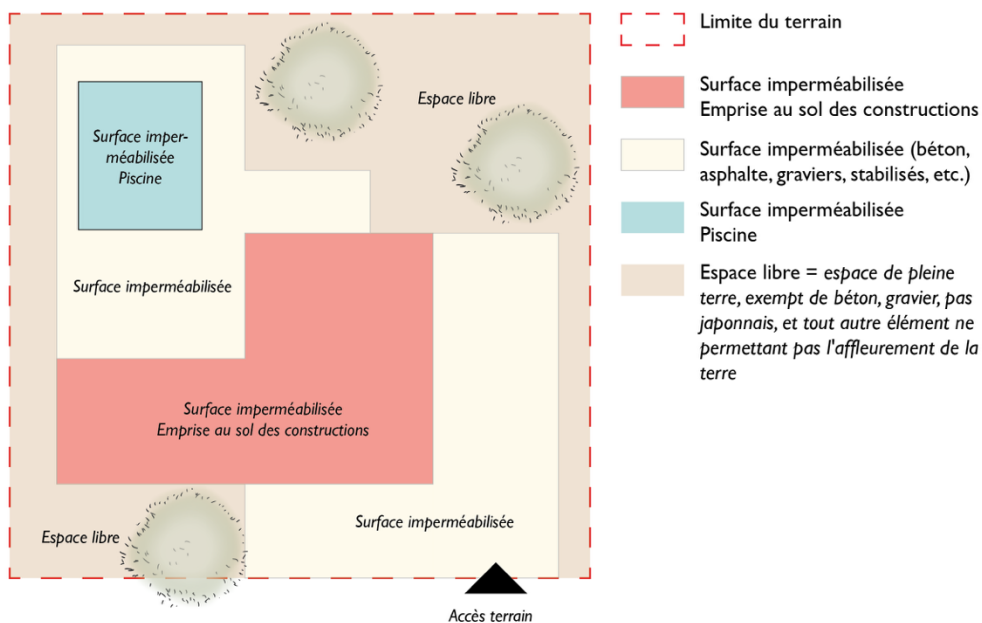


Schéma explicatif : Définition de l'espace libre

Espaces Boisés Classés – bois et forêt

Notamment article L.113.1 et suivants du code de l'urbanisme

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement

Il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

Coupe, abattage d'arbres

Ils sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas visés par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

Étage

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 4 dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond de 1,80 mètres.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc.

Gabarit

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

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511.1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

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

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « Étage »

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages techniques au sol

Les ouvrages techniques au sol sont également des constructions règlementées pour l'application du présent PLU (exemples : antennes, pylônes, cheminées) même en l'absence d'espace utilisable par l'homme.

Opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

À titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements soumis à permis d'aménager,
- les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage d'art

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention, etc.

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Plateforme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plateforme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plateforme et l'emprise sont donc identiques.

« Propriété » - « Terrain » - « unité foncière »

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise aux normes d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Soutènement / Clôture

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

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d'intérêt communautaire et la voirie communale.

Voie en impasse

Sont considérées comme voies en impasse les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant par une raquette ou placette de retournement pour les véhicules.

Ne sont pas considérées comme voies en impasse les voies aboutissantes sur un cheminement doux.

Voirie

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

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

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L.151-42 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

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

Article 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Tourbes est divisé en différentes zones telles que présentées ci-après.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent à l'ensemble des zones urbanisées de Tourbes entièrement équipées par les réseaux secs et humides. Elles regroupent le centre historique ainsi que les extensions récentes à la fois sous forme d'habitat pavillonnaire et collectif et d'activités économiques, mais aussi l'ensemble des secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- **UA** : il s'agit de la zone urbaine historique de Tourbes circonscrite par le Tour des Caves et la place du quai ;
- **UB** : il s'agit de la zone urbaine constituée au cours de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle, appelée également les faubourgs de typologie « habitat vigneron » ;
- **UC** : il s'agit des zones urbaines récentes de la commune édifiées à partir de la deuxième moitié du 20ème siècle jusqu'à nos jours, principalement constituée d'habitat pavillonnaire individuel ;
 - **UCa** : secteur résidentiel pavillonnaire à l'interface entre le village historique et les développements urbains plus récents et futurs des Flabègues. La densité observée dans ce secteur est moins importante que dans le reste de la zone UC et permet une transition avec le tissu de type faubourg vigneron qu'il convient de maintenir ;
 - **UCb** : secteur résidentiel pavillonnaire établi sur les coteaux et fins d'urbanisation de Tourbes. Ce secteur est moyennement à peu dense, il contribue à la bonne insertion paysagère des « quartiers hauts » de Tourbes, notamment du fait de l'importance de la taille des parcelles et de leur paysagement arboré. L'objectif est de conserver cette caractéristique garante de la qualité urbaine et paysagère du village ;
- **UD** : il s'agit des zones urbaines les plus récentes de la commune édifiées à partir des années 2010 sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble constituées majoritairement d'habitat pavillonnaire individuel et présentant une unité d'ensemble et une densité supérieure aux autres espaces pavillonnaires de la commune ;
 - **UDa** : secteur à dominante d'activités économique du quartier Bellevalia qui accueille des locaux publics à vocation de commerces et services à conserver ;
 - **UDb** : ce secteur correspond au quartier Plein Sud dans lequel la densité des constructions et le maintien d'espaces libres varie plus fortement que dans l'ensemble de la zone UD et qu'il convient de conserver ;
- **UE** : il s'agit d'une zone urbaine récente à dominante économique du quartier de Plein Sud ;
 - **UEa** : secteur à dominante d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (pharmacie, opticien, centre médical, etc.) ;
 - **UEb** : secteur en développement destiné à accueillir des hébergements touristiques ;
- **Uep** : il s'agit de la zone urbaine regroupant les espaces et équipements publics majeurs de la commune (groupe scolaire, stade, esplanade...) ;

- **Uep1**: secteur à dominante d'équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale et d'équipements sportifs à conserver dans cette vocation d'intérêt général. Il correspond à la Communauté Scolaire Saint-Vincent regroupant notamment les institutions Bonnetterre et Sainte-Marthe.

2. Les zones à urbaniser

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

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

- **1AU** : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'accueil d'habitat :
 - **1AU1 – Flabègues nord** : il s'agit d'un secteur majoritairement enclavé dans l'enveloppe urbaine, à l'interface de tissus de type faubourg et de type résidentiel pavillonnaire au nord du fossé des Flabègues ;
 - **1AU2 – Flabègues est** : il s'agit d'un secteur enclavé dans l'urbanisation récente de la commune sous forme de lotissements résidentiels pavillonnaires des années 2000 jusqu'à nos jours, dont le lotissement des Flabègues ;
 - **1AU3 – Flabègues ouest** : il s'agit d'un secteur en extension d'urbanisation à l'ouest du lotissement des Flabègues et au sud du fossé des Flabègues.

3. Les zones agricoles

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

Les zones agricoles comprennent les zones suivantes :

- **A** : la zone agricole ordinaire où les nouvelles exploitations agricoles sont autorisées et comprenant des secteurs avec un encadrement plus strict de la constructibilité pour les exploitations agricoles ;
 - **A0** : zone agricole stricte à protéger au regard des enjeux écologiques liés aux domaines vitaux élargis du Plan National d'Action de l'Outarde Canepetière ;
 - **An** : zone agricole renforcée à protéger au regard des enjeux écologiques liés au site Natura 2000 FR9102005 – Aqueduc de Pézenas (directive Habitat, Faune, Flore) ;
 - **An1** : zone agricole renforcée à protéger au regard des enjeux écologiques liés au site Natura 2000 FR9102005 – Aqueduc de Pézenas (directive Habitat, Faune, Flore) et à l'arrêté de préfectoral de protection de biotope.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières de Tourbes doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les zones naturelles et forestières comprennent notamment :

- **N** : la zone naturelle ordinaire comprenant les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques structurant à l'échelle communale et supracommunale ;
 - **Nn** : zone naturelle renforcée à protéger au regard des enjeux écologiques liés au site Natura 2000 FR9102005 – Aqueduc de Pézenas (directive Habitat, Faune, Flore).
 - **Nep** : le secteur Nep comprend l'ensemble des espaces à dominante naturelle des espaces et équipements publics légers et perméables existants ou futurs de la commune, notamment les ouvrages de rétention des quartiers de Bellevalia et des Flabègues en frange d'urbanisation mais aussi les futurs espaces verts ouverts au public des Flabègues et de la Bade. Ce secteur comprend un sous-secteur **Nep1** afin de distinguer certaines utilisations du sol autorisées.
 - **NL** : ce secteur correspond au camping existant du Domaine de Montrose dont l'objectif est de conserver la vocation touristique de ce site.

Nota réglementaire :

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

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

Article 4. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

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

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage (pièce 3.4) et répertoriés dans une liste identifiant notamment le destinataire et la destination de la réservation (pièce 3.2).

Article 5. LES PROTECTIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

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

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.4) et sont mentionnés à l'article 7 du règlement de chaque zone concernée.

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

Comme rappelé dans le règlement de chaque zone et dans la notice en pièce 3.3, la réglementation suivante s'applique aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.1. Cas général

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

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 50% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

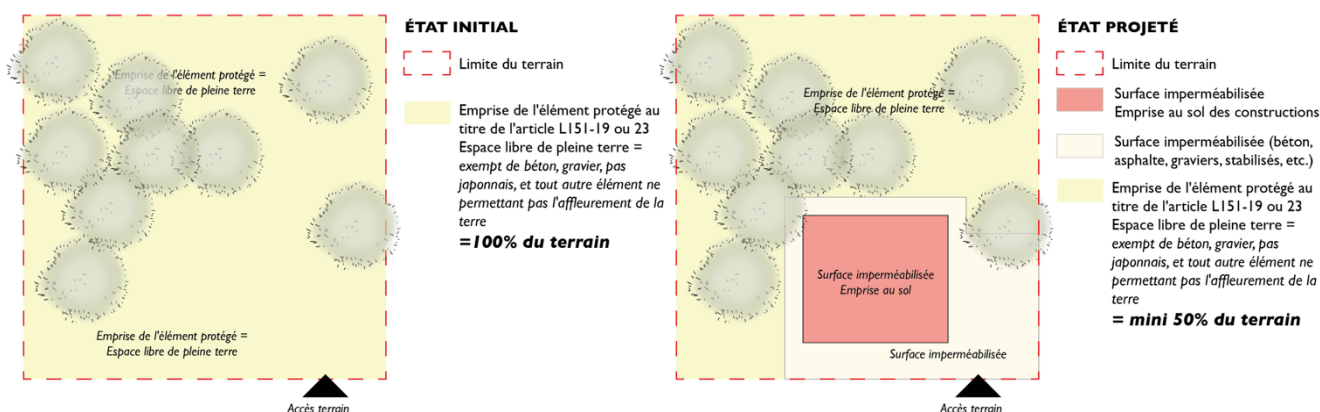


Schéma explicatif : Modification ou suppression de l'emprise d'un espace protégé avec maintien en état projeté de 50% de l'emprise en pleine terre

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

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

1.2. Boisement, alignement d'arbres et arbre isolé

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

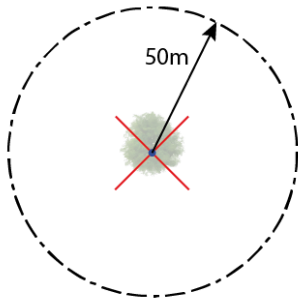
Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50,00 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.

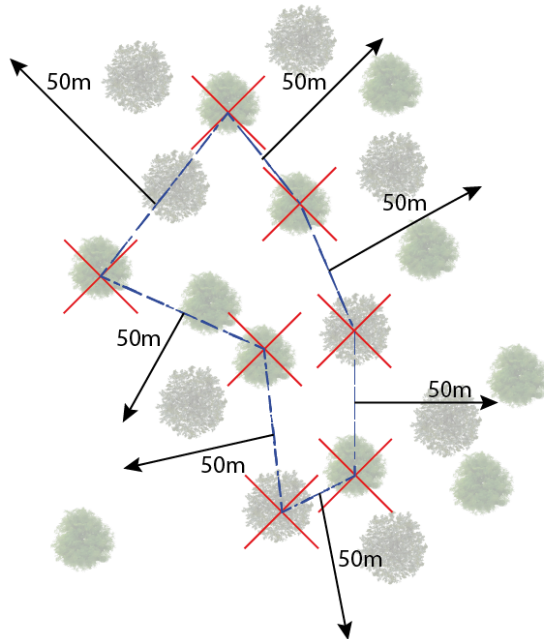
✗ Arbre détruit

□ Périmètre des destructions

○ Périmètre imposé des replantations



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Schéma explicatif : Périmètre de 50,00 mètres dans lequel les replantations sont imposées

1.3. Zone humide, berge ou ripisylve

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf si :

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

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

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

Tout travaux conduisant à la dégradation ou à l'assèchement d'une zone humide doivent être compensés à raison de 200% de la surface dégradée ou asséchée.

Article 6. LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

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

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.4) et sont mentionnés à l'article 5 et à l'article 7 du règlement de chaque zone concernée.

Les protections sont prises pour des motifs culturels, historique et architectural en vue de maintenir et valoriser le patrimoine bâti et végétal de Tourbes. Les éléments protégés peuvent correspondre à des constructions, des linéaires bâtis (murs anciens) et des éléments bâtis ponctuels (croix et calvaires, clapas, bories...) ou des surfaces boisées, des alignements et des arbres isolés témoignant un intérêt historique (parcs anciens...).

Comme rappelé dans le règlement de chaque zone et dans la notice en pièce 3.3, la réglementation suivante s'applique aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

1.1. Cas général

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

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de confort notamment, des prescriptions particulières pourront être édictées dans l'autorisation d'urbanisme.

1.2. Travaux sur immeuble et construction (protection surfacique ou linéaire)

1.2.1. Immeubles et constructions compris dans un périmètre de protection des monuments historiques (servitude AC1)

Les travaux conduisant à une démolition complète des bâtiments protégés sont interdits.

Tout travaux peut faire l'objet de prescriptions particulières en vue de conserver ou restituer le caractère d'origine des constructions. Les prescriptions peuvent notamment porter sur l'implantation, la hauteur et la volumétrie des constructions, l'aspect extérieur des constructions, le traitement des abords des constructions (clôtures, paysagement, etc.).

1.2.1. Immeubles et constructions non compris dans un périmètre de protection des monuments historiques (servitude AC1)

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes et matériaux constructifs de l'époque de construction et tout mettre en œuvre pour préserver ou restaurer les éléments de modénature, décor, ferronnerie, serrurerie, menuiserie. Il pourra également être exigé la remise en état d'origine des façades lorsqu'elles ont subi des modifications préjudiciables à la qualité de la construction.

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la destruction de l'immeuble ou la façade protégé, l'autorisation accordée si la salubrité ou la sécurité publique est engagée sera assortie de prescriptions visant à la reconstruction à l'identique de l'immeuble détruit tant sur son implantation, sa volumétrie, l'aspect des toitures, couvertures et façades (rythme et composition des façades, ouvertures et percements, modénatures, éléments de décors, etc.).

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée pourra être assortie de prescriptions visant à conserver sa qualité et pourront porter notamment sur :

- l'aspect extérieur (couleurs/teintes, matériaux et finition des enduits...) ;
- le nombre, la forme et l'implantation des percements et ouvertures en façade ;
- la nature des menuiseries, ferronneries, serrureries, métallerie (matériaux, aspect...) ;
- la nature et l'implantation des dispositifs de récupération des eaux de toiture (matériaux, aspect...).

1.3. Travaux sur bâti vernaculaire isolé (protection ponctuelle)

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et contribuer au maintien et à la remise en état des plaques, grilles, socle, marches, etc. liés à l'élément protégé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme conduisant à la destruction ou à la modification de l'élément protégé ne pourront aboutir sur une réponse favorable.

En cas de nécessité (passage de voirie, projet de construction...), ils pourront, être déplacés dans un rayon d'au plus 20,00 mètres par rapport à sa position d'origine. Dans ce cas, il sera exigé leur restauration dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et leur mise en valeur par leur localisation et leur paysagement (plantations).

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

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un

document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 50% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

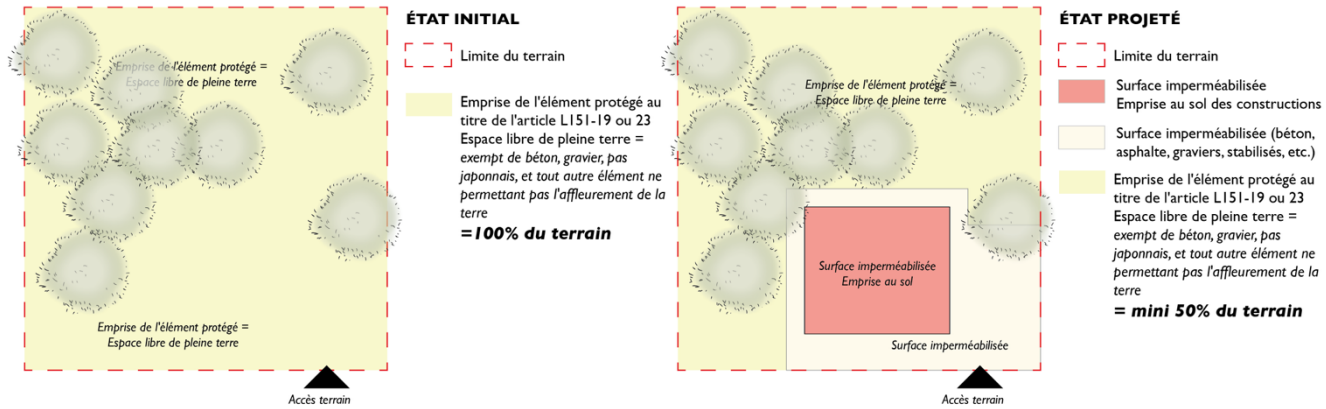


Schéma explicatif : Modification ou suppression de l'emprise d'un espace protégé avec maintien en état projeté de 50% de l'emprise en pleine terre

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

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

Article 7. LES ZONES A RISQUE D'INONDATION

1. Dispositions applicables à toutes les zones inondables (risque et aléa)

Demeurent interdits dans les zones inondables définies ci-après :

- Les constructions nouvelles dont les caractéristiques ou l'usage rendent l'évacuation complexe ;
- Les constructions nécessaires à la gestion de crise ;
- Les constructions pouvant engendrer des pollutions en cas d'inondation ;
- Les établissements vulnérables et stratégiques (accueillant spécifiquement un public jeune, âgé dépendant, établissement de santé...) ;
- Les nouveaux campings et nouvelles installations légères de loisirs ;
- Les remblais.

2. Plan de Prévention des Risques inondation

Tourbes est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 08 juillet 2008. Les dispositions du PPRI s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Le PPRi vaut Servitude d'Utilité Publique (Cf. annexes du PLU). Les règles qu'il dispose sont opposables en termes de conformité à tout travaux et toute autorisation d'urbanisme en sus des règles du présent règlement d'urbanisme. La règle la plus contraignante entre le PPRi et le PLU prévaut.

Rappel : seul le PPRi approuvé en papier ou scanné fait foi. Les représentations graphiques dans les différentes pièces du PLU sont données à titre indicatif et ne se substituent pas au PPRi approuvé.

3. Règles applicables aux zone inondables issues de l'Atlas des Zones Inondables (AZI)

Dans les zones inondables de l'atlas des zones inondables (AZI) repérées au règlement graphique (pièce 3.4), toutes constructions et installations sont interdites, y compris les bassins de piscines au niveau du terrain naturel et les clôtures maçonnées. Des extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m², que la sous-face du premier plancher habitable soit située à une cote d'au moins +0,60 mètre mesurée en tout point des constructions par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions s'appliquent dans les zones inondables de l'AZI sauf si une étude hydraulique permettant de définir les niveaux d'aléa est produite et jointe aux autorisations d'urbanisme ; dans ce cas, les dispositions propres aux études hydrauliques ci-après s'appliquent.

Les zones d'aléa sont représentées de la façon suivante :



Lit majeur Atlas des Zones Inondables

4. Règles applicables aux zone inondables issues du Plan Communal de Sauvegarde

Dans les zones inondables du Plan Communal de Sauvegarde (PCS) repérées au règlement graphique (pièce 3.4), les nouvelles constructions peuvent être autorisées dès lors que la sous-face du premier plancher habitable est située à une cote d'au moins +0,60 mètre mesurée en tout point des constructions par rapport au terrain naturel et que l'emprise au sol des constructions et installations dans les zones inondables du terrain d'assiette n'excède pas 50%. Les extensions des constructions existantes et les opérations de renouvellement urbain sont admises dès lors qu'elles sont associées à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment par rehaussement des planchers et que la sous-face du premier plancher habitable est située à une cote d'au moins +0,60 mètre mesurée en tout point des constructions par rapport au terrain naturel. Les déblais sont limités à 1,00 mètre de hauteur, y compris pour les constructions et installations autorisées ; les remblais sont interdits. Les murs de clôtures sont autorisés dans la limite de 0,20 mètre de hauteur. Les bassins de piscine peuvent être admis s'ils sont situés au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permanent est mis en place pour assurer la sécurité des personnes et services de secours.

Les zones d'aléa sont représentées de la façon suivante :



Aléa inondation (PCS)

5. Règles applicables en présence d'une étude hydraulique

Les dispositions ci-après s'appliquent à tous secteurs ayant fait l'objet d'une étude hydraulique antérieurement ou postérieurement à l'approbation du PLU.

Les études hydrauliques doivent porter a minima sur l'ensemble du bassin versant amont à tout projet du cours d'eau ou fossé concerné.

Dans les zones inondables d'aléa fort dites « zones rouges », toutes constructions et installations sont interdites, y compris les bassins de piscines au niveau du terrain naturel et les clôtures maçonnées. Des extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m², que la sous-face du premier plancher soit située à une cote d'au moins +0,60 mètre mesurée en tout point des constructions par rapport au terrain naturel.

Dans les zones inondables d'aléas modéré à résiduel dites « zones bleues », les nouvelles constructions peuvent être autorisées dès lors que la sous-face du premier plancher habitable est située à une cote d'au moins +0,60 mètre mesurée en tout point des constructions par rapport au terrain naturel et que l'emprise au sol des constructions et installations dans les zones bleues du terrain d'assiette n'excède pas 50%. Les extensions des constructions existantes et les opérations de renouvellement urbain sont admises dès lors qu'elles sont associées à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment par rehaussement des planchers et que la sous-face du premier plancher habitable est située à une cote d'au moins +0,60 mètre mesurée en tout point des constructions par rapport au terrain naturel. Les déblais sont limités à 1,00 mètre de hauteur, y compris pour les constructions et installations autorisées ; les remblais sont interdits. Les murs de clôtures sont autorisés dans la limite de 0,20 mètre de hauteur. Les bassins de piscine peuvent être admis s'ils sont situés

au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permanent est mis en place pour assurer la sécurité des personnes et services de secours.

6. Zones inconstructibles aux abords des cours d'eau

Dans toutes les zones, sont interdits dans une bande de 20,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau permanents et temporaires de la commune :

- toute construction ou installation nouvelle,
- les clôtures maçonnées de plus de 0,20 mètre de haut,
- les bassins de piscines qui ne sont pas situés au niveau du terrain naturel et qu'aucun balisage permanent n'est mis en place pour assurer la sécurité des personnes et services de secours,
- les affouillements et exhaussements des sols ainsi que tout autre obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux.

La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais ou tout autre obstacle. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à ces prescriptions sont ceux reportés à titre indicatif sur le règlement graphique et le plan des annexes du PLU en pièce 4.

Toutefois, la distance de 20,00 mètres peut être portée à 10,00 mètres dès lors que le cours d'eau a fait l'objet d'une étude hydraulique démontrant l'absence d'aléa inondation dans la bande de 10,00 mètres à 20,00 mètres.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Les cours d'eau concernés sont les cours d'eau biologiques et hydrauliques n'ayant pas fait l'objet d'une modélisation dans le cadre du PPRI. Ils sont représentés graphiquement aux pièces 3.4.1, 3.4.2, 4.7.2 et 4.11 et représentés de la façon suivante :

— · · · Cours d'eau hydraulique et biologique (recul imposé, voir règlement)

 Recul indicatif par rapport aux cours d'eau biologiques et hydrauliques

7. Cas des ruisseaux/fossés drainants du village

Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres du haut des berges des ruisseaux/fossés drainants du village ; ce retrait est porté à 5,00 mètres par rapport au fossé de la zone 1AU2 limitrophe avec la zone UC. Les remblais sont également interdits dans cette bande.

Toutefois, les bassins de piscine peuvent être admis s'ils sont situés au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permanent est mis en place pour assurer la sécurité des personnes et services de secours.

Les ruisseaux/fossés drainants concernés sont *le Verdier*, *les Flabegues* et *les Fontaynelles*. Ils sont représentés graphiquement aux pièces 3.4.1, 3.4.2, 4.7.2 et 4.11 et représentés de la façon suivante :

— · · · Ruisseau/fossé drainant (recul imposé, voir règlement)

 Secteur non constructible par rapport aux ruisseaux/fossés drainants (Art. R.151-31 2 du CU)

Article 8. LES ZONES A RISQUE GEOLOGIQUE

La commune est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles. Il est conseillé aux constructeurs de respecter les recommandations techniques jointes en annexe du PLU.

Article 9. LA PROTECTION INCENDIE

1. Prescriptions pour la conception de voiries

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

2. Obligations Légales de Débroussaillage

Le territoire communal est soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage. Les dispositions locales applicables à la date d'approbation du PLU sont reportées en annexe du PLU.

3. Aléa incendie

Tourbes est soumise à différents niveaux d'aléa incendie d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 reportée en annexe du PLU.

En toute zone A, les constructions et installations des exploitations agricoles et les nouveaux logements doivent s'implanter à au moins 50 mètres des boisements de plus de 5 ha d'un seul tenant concernés par un aléa incendie moyen à exceptionnel. Les zones d'aléa incendie sont définies en annexe du PLU.

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

Ne peut être considéré comme construction existante qu'une construction régulièrement autorisée ou édifiée avant 1943.

Dans toutes les zones A et zones N, sont autorisées :

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

Article 11. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

Article 12. DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Article 13. FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones du PLU, nonobstant les dispositions des articles 1 et 2, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles de ces zones des articles 3 à 9.

En particulier, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). Ces ouvrages constituent des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Article 14. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de Tourbes est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :

- Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
- Château de Peyrat – Classement et inscription partiels du 4 novembre 1983 (rayon de 500 mètres)
- **ASI** : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Périmètre de Protection immédiat et rapproché, Forage du Camping Montrose – Arrêté préfectoral 034_ACP_0098 du 7 octobre 2003
- **I4** : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine :
 - Ligne aérienne 63 kV N0 1 Espondeilhan-Pézenas
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées aux PLU. Les dispositions rattachées à ces Servitudes d'utilité Publiques s'appliquent en sus des dispositions du présent règlement dans un rapport de conformité et priment sur les dispositions du présent règlement.

Article 15. ARCHEOLOGIE

1. L'archéologie préventive

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'article R. 523-4 du Code du Patrimoine, 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 mètre ;
- Travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre 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 mètre 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.

2. Les découvertes fortuites

Il est à noter qu'en cas de découverte fortuite l'article L. 531-14 du code du patrimoine s'applique sur le sous-sol et sur les éléments bâtis.

3. Les Zones de Présomptions de Prescriptions Archéologiques (ZPPA)

La commune de Tourbes fait l'objet d'une ZPPA depuis le 23 janvier 2015 (arrêté du Préfet de Région n°2015023-0029). Un total de 15 zones géographiques sans seuil et une zone avec un seuil de 1 000 m² ont été délimitées. Dans leur périmètre les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Il convient de transmettre toutes les demandes figurant aux articles 3 et 4 de l'arrêté annexé au Préfet de Région.

Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques sont annexées au PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée du centre ancien d'origine médiévale délimité par les anciennes fortifications et le Tour des Caves et la place du Quai. La zone est constituée d'un tissu bâti dense en ordre continu à l'alignement des voies et emprises publiques et de limite séparative latérale à limite séparative latérale. La zone comprend peu d'espaces publics en dehors de la trame viaire.

Le bâti présente une qualité architecturale avec un bâti hérité de l'époque médiévale. Plusieurs immeubles remarquables sont présents dans cette partie du village, notamment autour de la place des Trois Porches ou de la rue du Donjon.

La zone abrite une faible mixité des fonctions urbaines mais conserve un potentiel qu'il convient de préserver afin de renforcer la centralité urbaine du village mais aussi l'accès aux commerces et services de proximité.

La réglementation édictée ci-après vise à conserver le caractère des zones urbaines historiques de Tourbes, tant sur les formes et volumétries bâties que sur les aspects extérieurs ou les fonctions urbaines.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone UA est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **AC1:** Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
- **PM1:** Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- un linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Risques et nuisances

La zone UA est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone UA n'est pas concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU).

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

Article 1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Utilisations, affectations des sols et installations interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,

- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Article 2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Exploitations agricoles

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

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

Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

2. Artisanat et commerce de détail

L'artisanat et commerce de détail est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par local et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

4. Installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

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

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

5. Changements de destination

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

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme)

5.1. Cas des linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent respecter les règles ci-dessous.

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à l'artisanat et commerce de détail et à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur bon fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Dans les linéaires commerciaux, est interdit :

- Le changement de destination des locaux des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'accès aux autres niveaux de la construction ;
- La condamnation d'un accès aux autres niveaux de la construction ;
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

Dans les linéaires commerciaux, est autorisé :

- Le changement de destination des locaux autres que commerces et activités de services sauf dans les cas fixés au 4.2.

5.2. Cas des espaces de stationnement

En dehors des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit.

Dans les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules peuvent être autorisés pour la création de commerces et activités de services.

Article 3. MIXITE SOCIALE

Les projets de création d'au moins 10 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront au moins 30% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux (LS : logements locatifs sociaux, PSLA, BRS...). Le nombre de logements sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 15 logements à créer dont au moins 4,5 LS (30%) soit 15 logements dont au moins 5 LS).

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies sur au moins une des limites.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur totale dans une bande de 3,00 mètres prise depuis la limite séparative n'excède pas 4,00 mètres et que la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la même limite n'excède pas 10,00 mètres au total.

3. Implantation des piscines et locaux techniques

Les bassins piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre des limites.

Les locaux techniques doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

4. Saillies sur les voies et emprises publiques

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

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

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

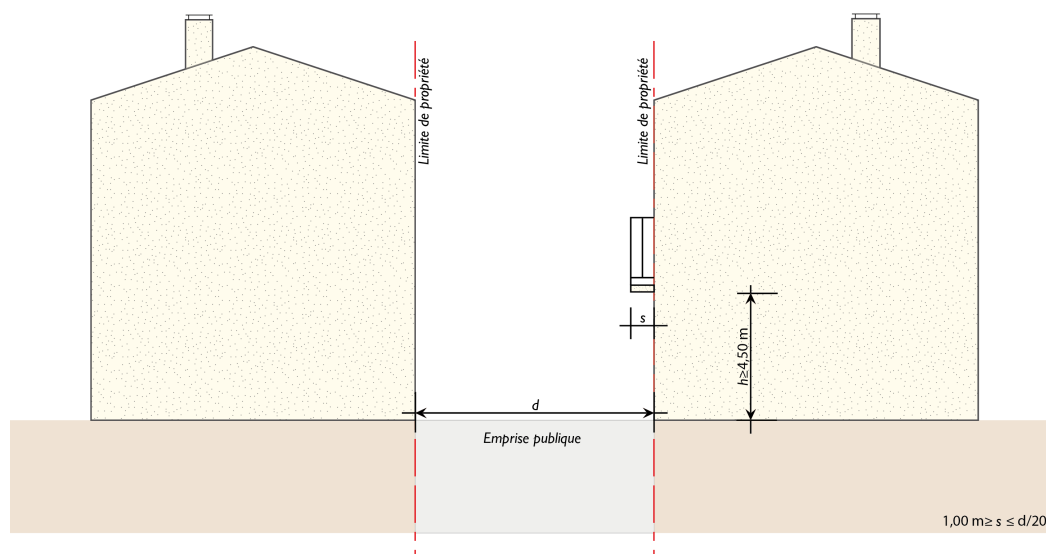


Schéma explicatif : Principe de saillie sur les voies et emprises publiques

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

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

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

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

La hauteur totale maximale autorisée est de 12,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 4, y compris le rez-de-chaussée (R+3).

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,00 mètres maximum. Des exceptions à cette règle pourront être accordées lorsque le projet s'intègre harmonieusement aux constructions adjacentes et qu'il permet d'édifier un nombre entier d'étages droits. De plus, deux immeubles mitoyens ne peuvent pas avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+1 / R+3 / R+3 = interdit

- R+1 / R+2 / R+3 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.



INTERDIT



AUTORISÉ

Schéma explicatif : Principes des hauteurs de construction

Au-delà d'une profondeur de 10,00 mètres à partir de l'alignement, la hauteur des constructions en limites séparatives est limitée à 4,00 mètres.

6. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5. STATIONNEMENT

1. Généralités

En dehors des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit.

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

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

2. Règles applicables aux logements

2.1. Stationnement des véhicules

Lorsque la configuration des parcelles, des constructions existantes et futures et des accès le permet, il sera réalisé ou maintenu au moins une place de stationnement par logement existant ou nouveau (dont ceux issus d'une division en lots d'un immeuble ou logement existant). Pour les opérations de réhabilitation, le logement éventuellement existant avant division est compté dans le calcul des obligations de stationnement. Le pétitionnaire devra démontrer que l'accès aux emplacements de stationnement est suffisamment dimensionné et fonctionnel pour chaque véhicule et qu'il ne génère aucune gêne ou trouble à la circulation sur les voies et emprises publiques qui les desservent.

2.2. Stationnement des vélos

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits. Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Toiture et couverture

1.1. Toiture

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

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

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

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

1.1.1. Débord de toiture

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

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

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades.

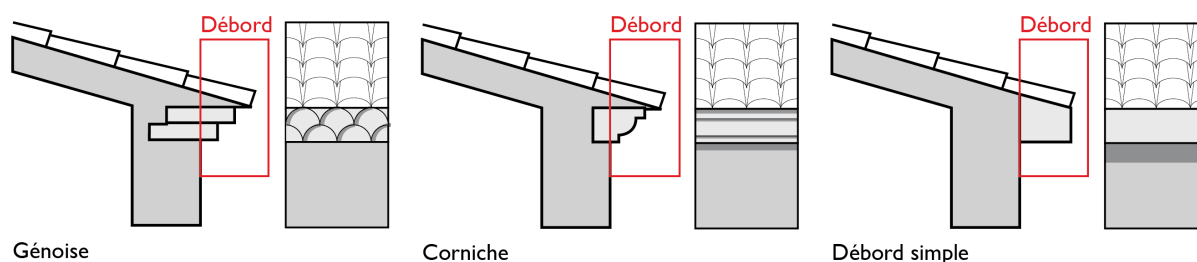


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

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

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,60 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons sont interdits.

1.1.2. Terrasses en toiture

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

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

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

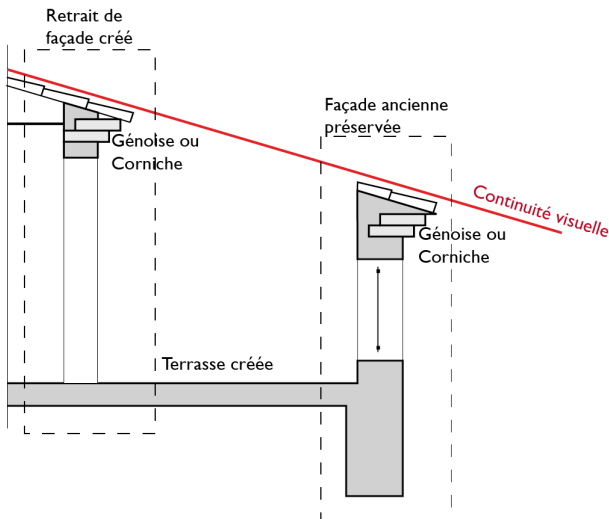


Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

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

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

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

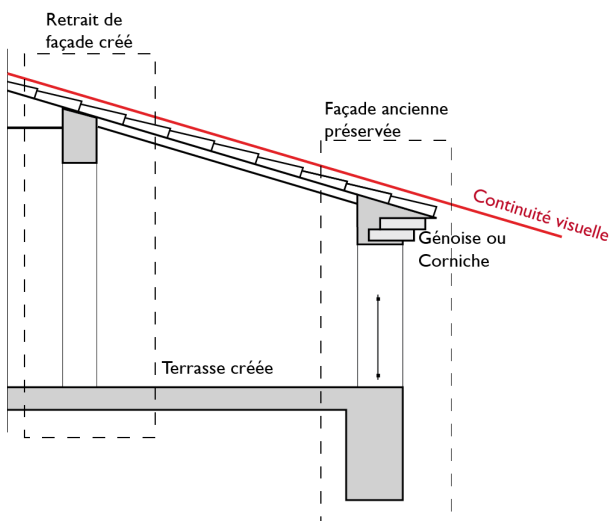


Schéma explicatif : Principe de création d'une terrasse en toiture « à la manière de séchoirs »

La construction de barbecues est interdite sur les terrasses. Les conduits de cheminée en terrasse sont admis sous réserve que leur implantation soit contiguë à une façade et qu'ils ne soient pas directement visibles depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

1.1.3. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même teinte que la façade. Les modèles de conduits et de souches de cheminées ne pourront être standardisés ou préfabriqués. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (VMC) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique.

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

1.2. Couvertures

Les couvertures seront constituées, soit en :

- Tuile canal posées en courant et en couvert,
- Tuile mécanique plate ;
- Tuile romane.

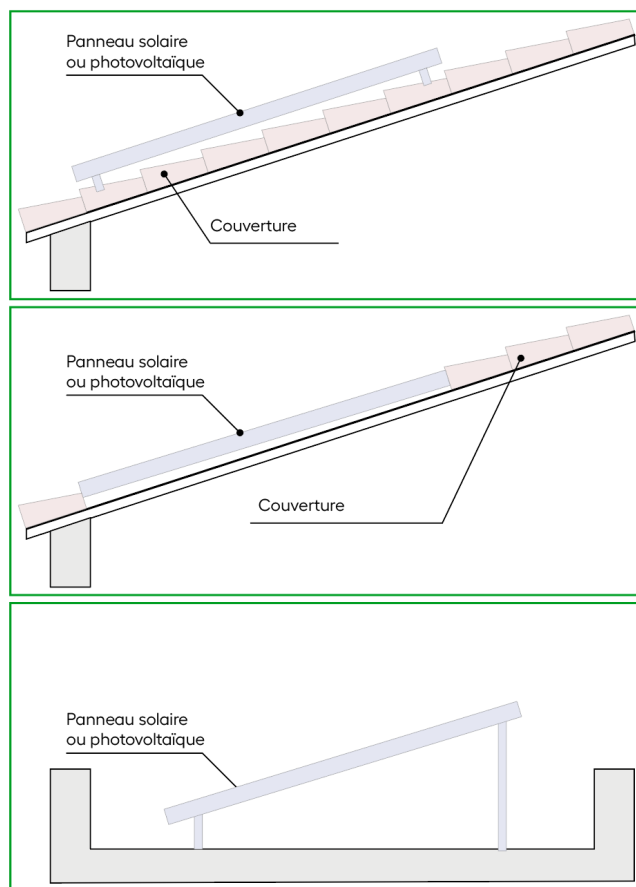
Les tuiles seront de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. En aucun cas, les plaques dites de « sous toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant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

Lors de travaux de réfection des toitures et couvertures, les constructions devront se mettre en conformité avec les présentes règles sauf pour des motifs lorsqu'il s'agit de rétablir le caractère d'origine des couvertures (au moment de leur construction).

Toutefois :

- Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.
- Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :
 - devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
 - ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
 - la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

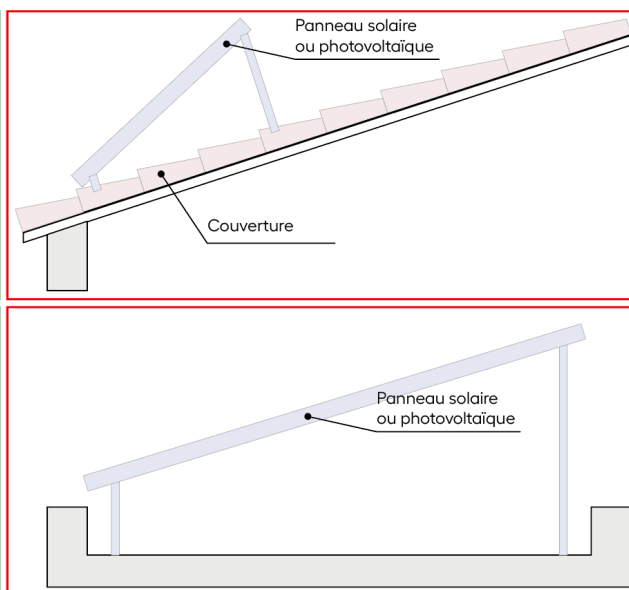


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

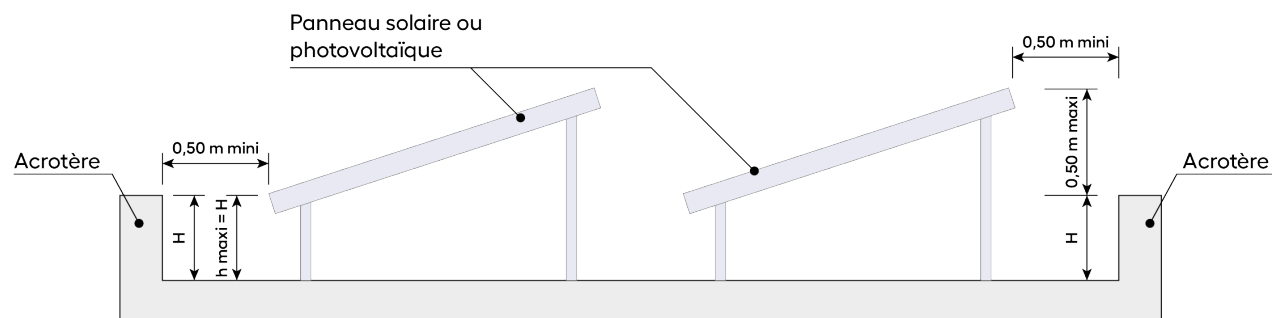


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

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

2. Façades

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

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

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

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

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

2.1. Finition des façades

2.1.1. Façades en pierre de taille

Les façades en pierre de taille appareillée et apparente ne doivent pas être enduites ou crépis. Les maçonneries de pierre de taille seront nettoyées et les restaurations devront utiliser des matériaux choisis de façon à retrouver le grain, la couleur et la valeur des matériaux d'origine.

2.1.2. Façades en moellons

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

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

2.1.3. Façades enduites et crépis

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

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

Les enduits et crépis de finitions projetées, écrasées et rustiques sont interdits. Les enduits seront lissés, frottés, talochés ou grattés.

Les façades enduites ou crépies devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU (sous réserve de prescriptions spéciales de l'ABF).

2.1.4. Autres finitions des façades

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

2.1.5. Décoration des façades

2.1.5.1. Fresques

La réalisation de fresques en façade peut être autorisée sous réserve d'avoir fait l'objet d'un accord préalable par la commune et, le cas échéant, d'un avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

2.1.5.2. Soubassements

Les soubassements ne pourront pas être plus haut que le premier appui de fenêtre du premier niveau de la construction et excéder le tiers de la hauteur du premier niveau de la construction.

Les soubassements seront horizontaux et non parallèles à la pente du terrain ou de la voie ou emprise publique qui borde la construction. Leur couleur ou teinte sera différente celle des façades et en harmonie avec l'environnement des constructions et la construction.



Schéma explicatif : Définition d'un soubassement en façade

2.1.5.3. Encadrements

Toute ouverture doit disposer d'un encadrement. Lorsqu'il n'est pas en matériau destiné à ne pas être enduit ou crépis (type pierre ou brique apparente), il sera réalisé selon le même procédé que les enduits ou crépis de façade. Leur couleur ou teinte sera différente celle des façades et en harmonie avec l'environnement des constructions et la construction.

Les encadrements d'ouvertures existants en matériau destiné à ne pas être enduit ou crépis (notamment en pierre, brique, bois ou profilé métallique) seront conservés et restaurés et devront rester visibles en façade. Aussi, il convient de restituer ceux qui auront été mutilés et d'en doter les percements qui en sont dépourvus, y compris les percements nouveaux.

Les encadrements seront réalisés en surépaisseur du nu fini de la façade.

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

2.1.5.4. Autres éléments décoratifs de façade

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

2.2. Ouvertures/percements de la façade donnant sur les voies et emprises publiques

2.2.1. Ordonnancement des ouvertures

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

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

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



Schéma explicatif : Principe d'harmonie dans l'ordonnement des ouvertures

2.2.2. Dimensionnement des ouvertures et percements

Les ouvertures auront des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges). Au dernier niveau de la construction, les percements pourront être de forme carrée ou arrondie pour les œil de bœuf dès lors que l'aspect harmonieux de la façade sera respecté.

2.2.3. Ouverture de baie

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

Les nouveaux percements devront avoir des formes, dimensions et proportions identiques aux ouvertures existantes ou agrandies.

2.3. Menuiseries

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

Les menuiseries seront obligatoirement placées en tableau et en retrait du nu extérieur de la façade.

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

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

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

2.3.1. Dispositifs d'occultation des baies

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

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

Les volets seront réalisés selon un des modèles suivants :

- Volets à lames croisées clouées ;

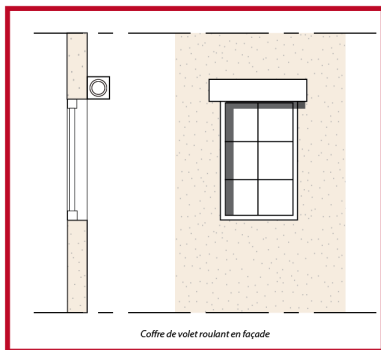
- Volets à lames sur cadre ;
- Volets persiennes ;
- Volets brisés à lame.

Les volets à écharpe « Z » sont interdits.

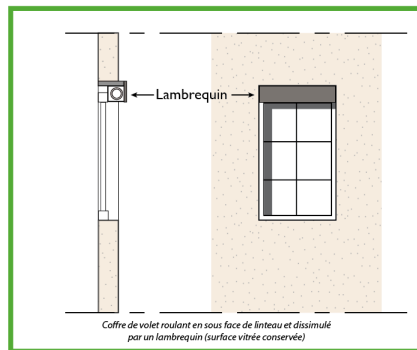
Sous réserve de maintenir ou restituer le dispositif d'occultation des baies d'origine, les volets roulants peuvent être admis dès lors qu'ils respectent l'une des conditions suivantes :

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

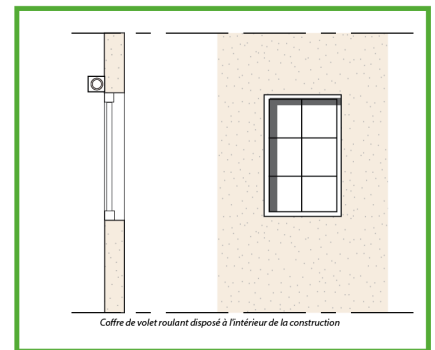
La pose de coffre de volet roulant en applique sur la façade est strictement interdite, pour les constructions neuves comme les constructions existantes. Les travaux de remplacement de menuiseries devront se mettre en conformité avec le présent règlement.



INTERDIT



AUTORISÉ



AUTORISÉ

Schéma explicatif : Principe d'intégration du coffre de volet roulant à la construction

2.3.2. Colorimétrie des menuiseries

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

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

2.4. Éléments visibles en façade

2.4.1. Ferronnerie – serrurerie

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

Les ouvrages anciens existants seront systématiquement conservés et restaurés.

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé quand leur état de conservation le permet.

Les modèles neufs s'inspireront des ouvrages anciens encore sur place.

2.4.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et déviements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

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

Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

2.4.3. Réseaux

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

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

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

2.4.4. Boîtes aux lettres

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

2.4.5. Climatiseurs

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

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

3. Bâti protégé

Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

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

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

Tout mur de clôture doit être enduit ou crépis sur toutes ses faces. Les chaperons en tête de mur sont admis s'ils s'intègrent harmonieusement avec la clôture et les constructions environnantes.

Toute clôture doit être conçue de façon à maintenir les transparences hydrauliques nécessaires à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,60 mètres.

Sont admis sur les voies et emprises publiques :

- Les murs de clôtures pleins,
- Les grilles à barreaux verticaux,
- Les murs bahut d'une hauteur au plus égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture surmonté d'une grille à barreaux verticaux.

Sont admis sur les limites séparatives :

- Les murs de clôtures pleins,
- Les grilles à barreaux verticaux,
- Les grillages,
- Les murs bahut d'une hauteur au plus égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'un grillage.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc. est interdit.

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

Les recommandations techniques du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) doit être pris en compte dans la conception des voiries.

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir

que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé. Il peut être dérogé à cette obligation en fonction du type de collecte organisé, notamment lorsqu'elle s'opère dans des points de collecte collectifs.

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine constituée au cours de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle, appelée également les faubourgs de typologie « habitat vigneron ». La zone UB forme un ensemble urbain cohérent formant une unité architecturale, paysagère et urbaine. Le bâti présente des caractéristiques propres à un tissu d'habitat associé à l'activité agricole, la viticulture. Le patrimoine bâti est particulièrement riche et diversifié, le règlement entend assurer sa conservation et sa mise en valeur.

Le tissu présente également une diversité des fonctions urbaines : commerces, services, équipements, etc. Cette diversité doit être maintenue et renforcer dans le cœur de village afin de favoriser le développement économique et la présence de commerces et services de proximité.

La réglementation édictée va dans le sens du respect des formes urbaines, des aspects extérieurs des constructions déjà établies, de la conservation de la qualité paysagère, urbaine et architecturale et de la qualité du cadre de vie.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone UB est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- un linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Risques et nuisances

La zone UB est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone UB n'est pas concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU).

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

Article 1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,

- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Article 2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Exploitations agricoles

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

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

Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

2. Artisanat et commerce de détail

L'artisanat et commerce de détail est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par local et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

4. Industries

Les industries sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la vocation dominante de la zone.

5. Installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

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

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

6. Changements de destination

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

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme)

6.1. Cas des linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent respecter les règles ci-dessous.

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à l'artisanat et commerce de détail et à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur bon fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Dans les linéaires commerciaux, est interdit :

- Le changement de destination des locaux des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'accès aux autres niveaux de la construction ;
- La condamnation d'un accès aux autres niveaux de la construction ;
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

Dans les linéaires commerciaux, est autorisé :

- Le changement de destination des locaux autres que commerces et activités de services sauf dans les cas fixés au 4.2.

6.2. Cas des espaces de stationnement

En dehors des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit.

Dans les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules peuvent être autorisés pour la création de commerces et activités de services.

Article 3. MIXITE SOCIALE

Les projets de création d'au moins 10 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront au moins 30% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux (LS : logements locatifs sociaux, PSLA, BRS...). Le nombre de logements sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 15 logements à créer dont au moins 4,5 LS (30%) soit 15 logements dont au moins 5 LS).

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20,00 mètres depuis les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer :

- Soit à l'alignement,
- Soit à un retrait compris entre 5,00 et 10,00 mètres.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur rue, les constructions principales sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre lorsque la façade sur rue est inférieure ou égale à 12,00 mètres. Dans les autres cas :

- Les constructions seront implantées sur au moins une des limites latérales ;
- Un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 4,00 mètres sera maintenu dès lors que les constructions ne sont pas implantées sur toutes les limites latérales.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur totale dans une bande de 3,00 mètres prise depuis la limite séparative n'excède pas 4,00 mètres et que la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la même limite n'excède pas 10,00 mètres au total.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 5,00 mètres de longueur sur chaque limite.

3. Implantation des piscines et locaux techniques

Les bassins de piscines doivent être implantés à au moins 1,00 mètre des limites.

Les locaux techniques doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

4. Saillies sur les voies et emprises publiques

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

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

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

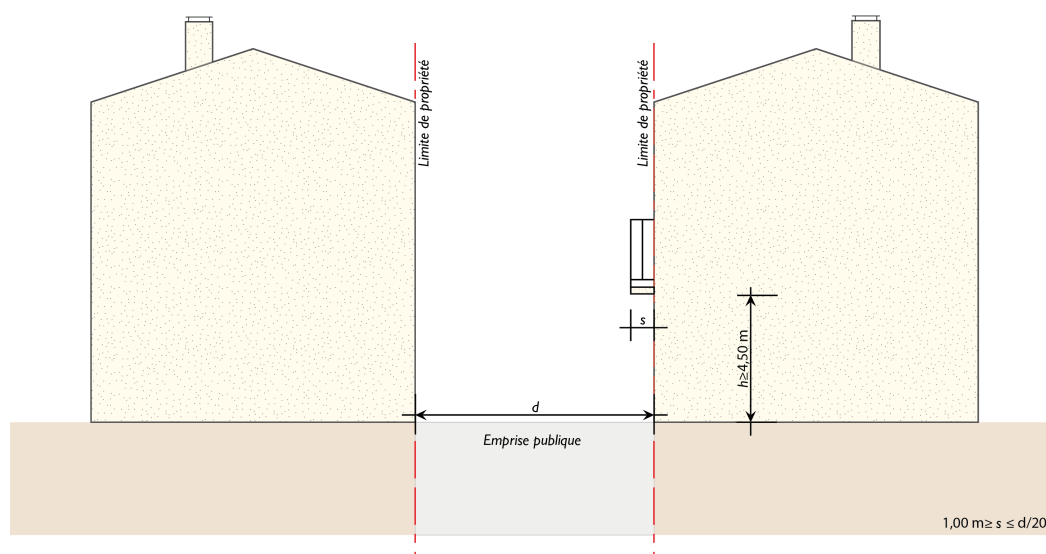


Schéma explicatif :

Principe de saillie sur les voies et emprises publiques

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

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

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

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

La hauteur totale maximale autorisée est de 12,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 4, y compris le rez-de-chaussée (R+3).

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,00 mètres maximum. Des exceptions à cette règle pourront être accordées lorsque le projet s'intègre harmonieusement aux constructions adjacentes et qu'il permet d'édifier un nombre entier d'étages droits. De plus, deux immeubles mitoyens ne peuvent pas avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+1 / R+3 / R+3 = interdit
- R+1 / R+2 / R+3 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.



INTERDIT



AUTORISÉ

Schéma explicatif : Principes des hauteurs de construction

Au-delà d'une profondeur de 10,00 mètres à partir de l'alignement, la hauteur des constructions en limites séparatives est limitée à 4,00 mètres.

6. Emprise au sol des constructions

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

Article 5. STATIONNEMENT

1. Généralités

En dehors des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit.

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

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

2. Règles applicables aux logements

2.1. Stationnement des véhicules

Lorsque la configuration des parcelles, des constructions existantes et futures et des accès le permet, il sera réalisé ou maintenu au moins une place de stationnement par logement existant ou nouveau (dont ceux issus d'une division en lots d'un immeuble ou logement existant). Pour les opérations de réhabilitation, le logement éventuellement existant avant division est compté dans le calcul des obligations de stationnement. Le pétitionnaire devra démontrer que l'accès aux emplacements de stationnement est suffisamment dimensionné et fonctionnel pour chaque véhicule et qu'il ne génère aucune gêne ou trouble à la circulation sur les voies et emprises publiques qui les desservent.

2.2. Stationnement des vélos

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits. Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Toiture et couverture

1.1. Toiture

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

Les toitures seront constituées de pans inclinés dont la pente sera comprise entre 25% et 35%. Des pentes supérieures pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de conserver ou rétablir le caractère d'origine des constructions.

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

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

1.1.1. Débord de toiture

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

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

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades.

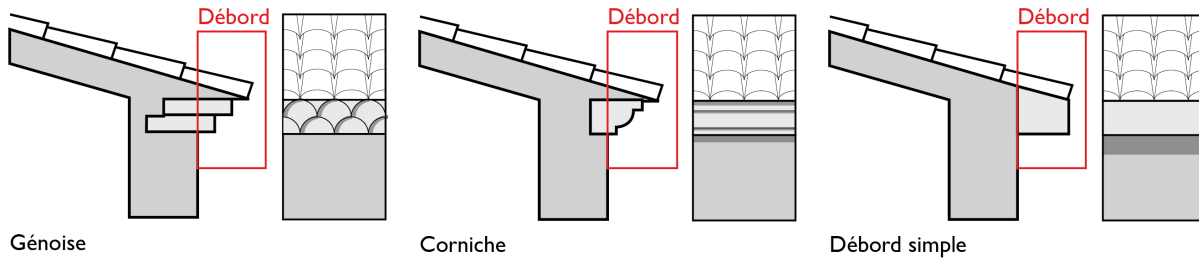


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

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

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,60 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons sont interdits.

1.1.2. Terrasses en toiture

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

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

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

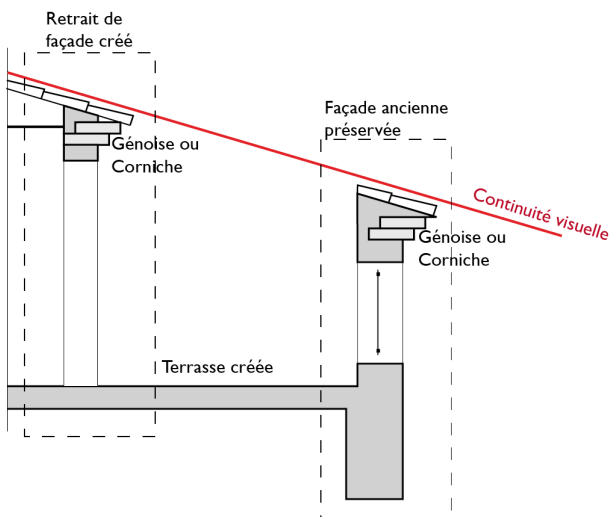


Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

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

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

- Être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- Si elles sont situées au dernier niveau, qu'elles soient intégralement couvertes ;
- Que la trame de la façade d'origine soit restituée dans le cas où la construction est surélevée ;

- Que la façade d'origine soit préservée dans son ensemble si la construction n'est pas surélevée ;
- Que, le cas échéant, les poteaux soient de section carrée ou rectangulaire.

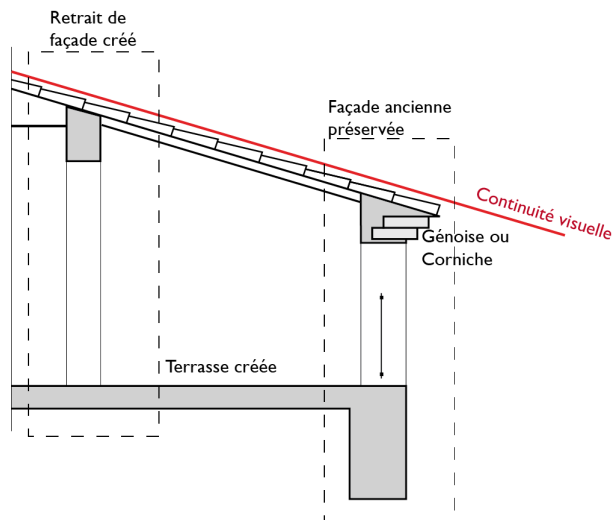


Schéma explicatif : Principe de création d'une terrasse en toiture « à la manière de séchoirs »

La construction de barbecues est interdite sur les terrasses. Les conduits de cheminée en terrasse sont admis sous réserve que leur implantation soit contiguë à une façade et qu'ils ne soient pas directement visibles depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

1.1.3. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même teinte que la façade. Les modèles de conduits et de souches de cheminées ne pourront être standardisés ou préfabriqués. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (VMC) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique.

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

1.2. Couvertures

Les couvertures seront constituées, soit en :

- Tuile canal posées en courant et en couvert,
- Tuile mécanique plate ;
- Tuile romane.

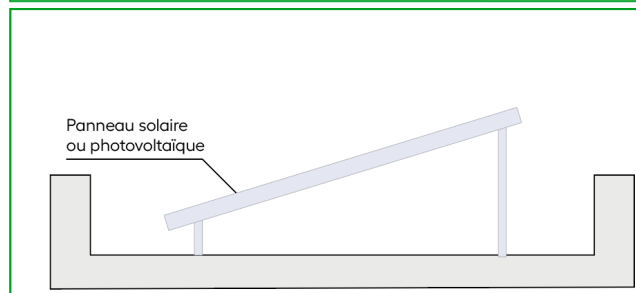
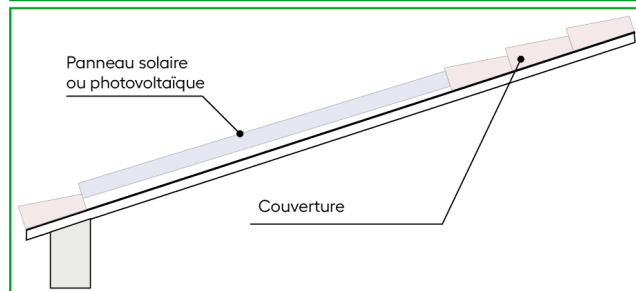
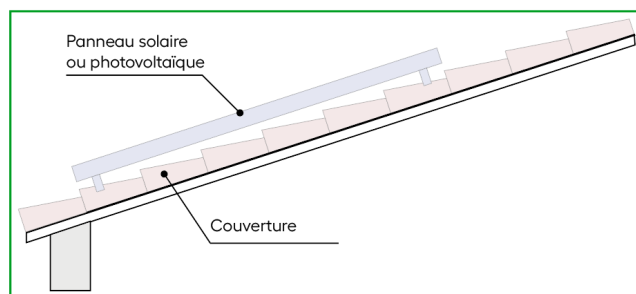
Les tuiles seront de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. En aucun cas, les plaques dites de « sous toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant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

Lors de travaux de réfection des toitures et couvertures, les constructions devront se mettre en conformité avec les présentes règles sauf lorsqu'il s'agit de conserver ou rétablir le caractère d'origine des constructions (au moment de leur construction).

Toutefois :

- Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.
- Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :
 - devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
 - ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
 - la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

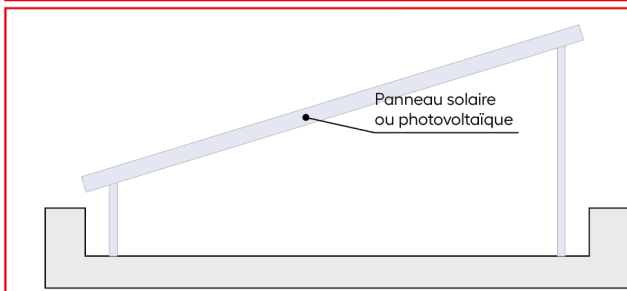
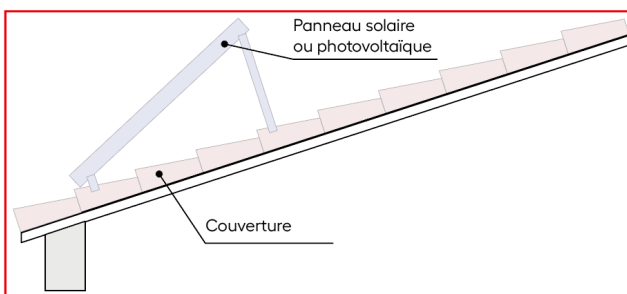


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

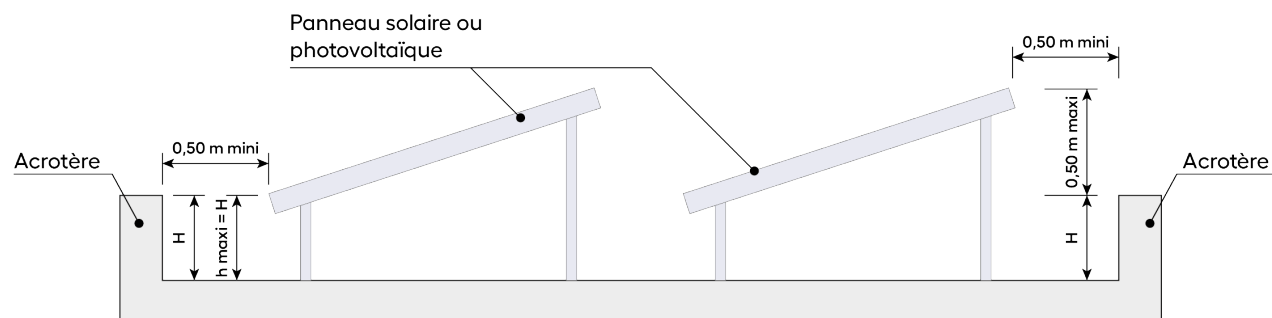


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

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

2. Façades

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

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

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

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

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

2.1. Finition des façades

2.1.1. Façades enduites et crépis

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

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

Les enduits et crépis de finitions projetées, écrasées et rustiques sont interdits. Les enduits seront lissés, frottés, talochés ou grattés.

Les façades enduites ou crépies devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU (sous réserve de prescriptions spéciales de l'ABF).

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

2.1.2. Autres finitions des façades

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

2.1.3. Décoration des façades

2.1.3.1. Fresques

La réalisation de fresques en façade peut être autorisée sous réserve d'avoir fait l'objet d'un accord préalable par la commune et, le cas échéant, d'un avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

2.1.3.2. Soubassements

Les soubassements ne pourront pas être plus haut que le premier appui de fenêtre du premier niveau de la construction et excéder le tiers de la hauteur du premier niveau de la construction.

Les soubassements seront horizontaux et non parallèles à la pente du terrain ou de la voie ou emprise publique qui borde la construction. Leur couleur ou teinte sera différente celle des façades et en harmonie avec l'environnement des constructions et la construction.

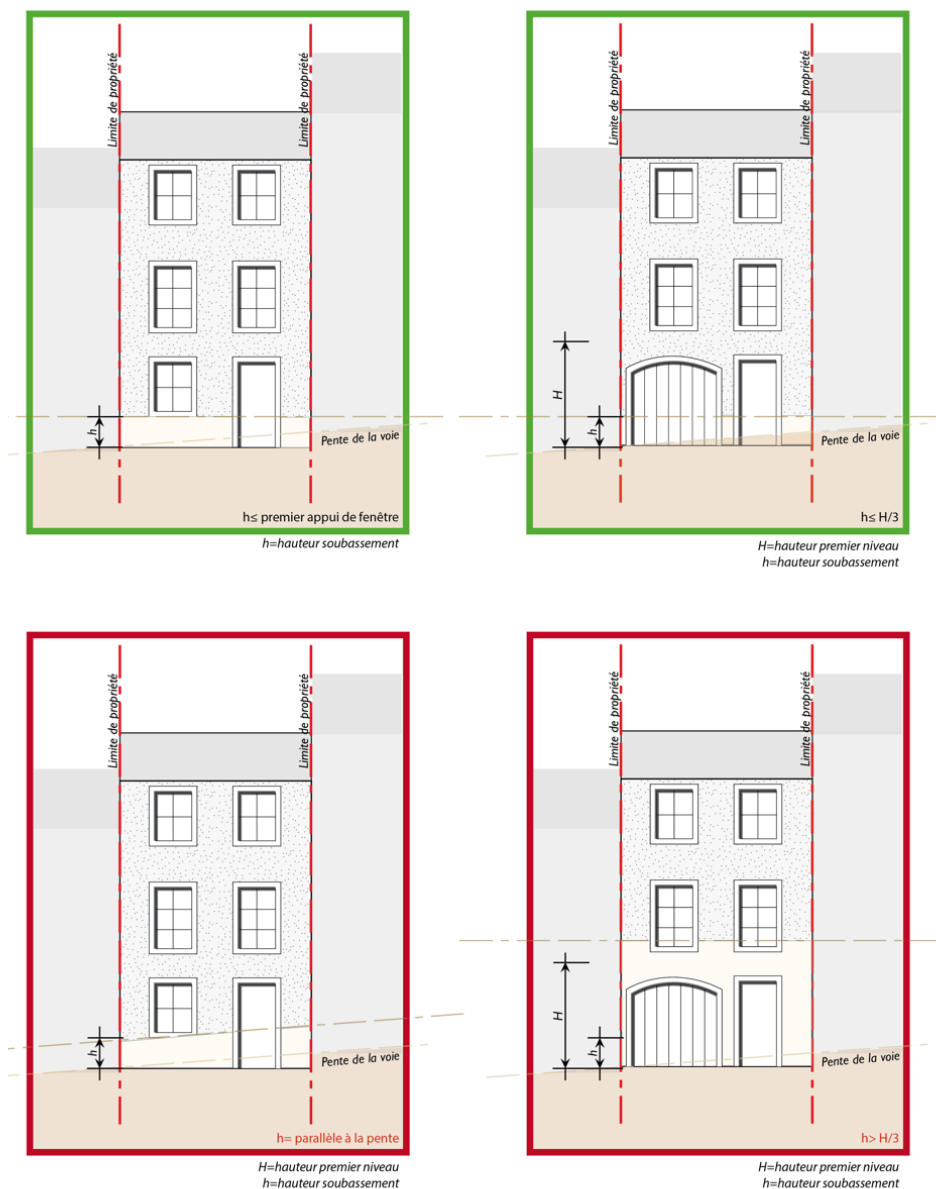


Schéma explicatif : Définition d'un soubassement en façade

2.1.3.3. Encadrements

Toute ouverture doit disposer d'un encadrement. Lorsqu'il n'est pas en matériau destiné à ne pas être enduit ou crépis (type pierre ou brique apparente), il sera réalisé selon le même procédé que les enduits ou crépis de façade. Leur couleur ou teinte sera différente celle des façades et en harmonie avec l'environnement des constructions et la construction.

Les encadrements d'ouvertures existants en matériau destiné à ne pas être enduit ou crépis (notamment en pierre, brique, bois ou profilé métallique) seront conservés et restaurés et devront rester visibles en façade. Aussi, il convient de restituer ceux qui auront été mutilés et d'en doter les percements qui en sont dépourvus, y compris les percements nouveaux.

Les encadrements seront réalisés en surépaisseur du nu fini de la façade.

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

2.1.3.4. Autres éléments décoratifs de façade

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

2.2. Ouvertures/percements de la façade donnant sur les voies et emprises publiques

2.2.1. Ordonnancement des ouvertures

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

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

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



Schéma explicatif : Principe d'harmonie dans l'ordonnement des ouvertures

2.2.2. Dimensionnement des ouvertures et percements

Les ouvertures auront des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges). Au dernier niveau de la construction, les percements pourront être de forme carrée ou arrondie pour les œil de bœuf dès lors que l'aspect harmonieux de la façade sera respecté.

2.2.3. Ouverture de baie

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

Les nouveaux percements devront avoir des formes, dimensions et proportions identiques aux ouvertures existantes ou agrandies.

2.3. Menuiseries

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

Les menuiseries seront obligatoirement placées en tableau et en retrait du nu extérieur de la façade.

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

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

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

2.3.1. Dispositifs d'occultation des baies

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

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

Les volets seront réalisés selon un des modèles suivants :

- Volets à lames croisées clouées ;

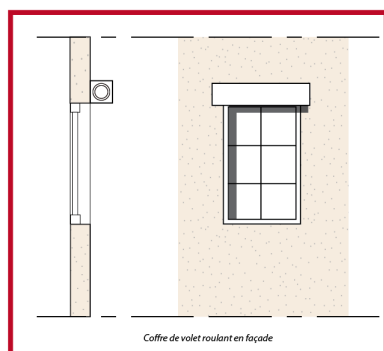
- Volets à lames sur cadre ;
- Volets persiennes ;
- Volets brisés à lame.

Les volets à écharpe « Z » sont interdits.

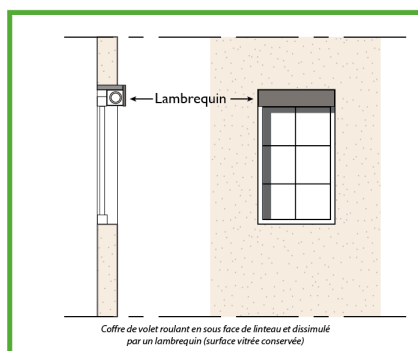
Sous réserve de maintenir ou restituer le dispositif d'occultation des baies d'origine, les volets roulants peuvent être admis dès lors qu'ils respectent l'une des conditions suivantes :

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

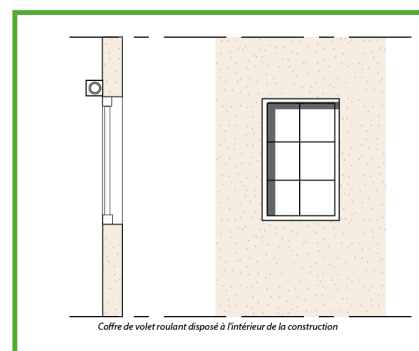
La pose de coffre de volet roulant en applique sur la façade est strictement interdite, pour les constructions neuves comme les constructions existantes. Les travaux de remplacement de menuiseries devront se mettre en conformité avec le présent règlement.



INTERDIT



AUTORISÉ



AUTORISÉ

Schéma explicatif : Principe d'intégration du coffre de volet roulant à la construction

2.3.2. Colorimétrie des menuiseries

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

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

2.4. Éléments visibles en façade

2.4.1. Ferronnerie – serrurerie

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

Les ouvrages anciens existants seront systématiquement conservés et restaurés.

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé quand leur état de conservation le permet.

Les modèles neufs s'inspireront des ouvrages anciens encore sur place.

2.4.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et déviements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

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

Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

2.4.3. Réseaux

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

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

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

2.4.4. Boîtes aux lettres

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

2.4.5. Climatiseurs

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

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

3. Bâti protégé

Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 30% de l'assiette foncière.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

Tout mur de clôture doit être enduit ou crépis sur toutes ses faces. Les chaperons en tête de mur sont admis s'ils s'intègrent harmonieusement avec la clôture et les constructions environnantes.

Toute clôture doit être conçue de façon à maintenir les transparences hydrauliques nécessaires à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,60 mètres.

Sont admis sur les voies et emprises publiques :

- Les murs de clôtures pleins,
- Les grilles à barreaux verticaux,
- Les murs bahut d'une hauteur au plus égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture surmonté d'une grille à barreaux verticaux.

Sont admis sur les limites séparatives :

- Les murs de clôtures pleins,
- Les grilles à barreaux verticaux,
- Les grillages,
- Les murs bahut d'une hauteur au plus égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'un grillage.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc. est interdit.

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

Les recommandations techniques du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) doit être pris en compte dans la conception des voiries.

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir

que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé. Il peut être dérogé à cette obligation en fonction du type de collecte organisé, notamment lorsqu'elle s'opère dans des points de collecte collectifs.

ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récente correspondant aux extensions à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire, y compris sous forme d'opérations d'ensemble. La zone UC présente une unité d'ensemble au regard des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères.

La zone UC présente une très faible mixité des fonctions urbaines et est vouée à conserver une dominante résidentielle pour l'habitat. Toutefois, le PLU soutient le développement d'activités dans la zone dès lors que celles-ci sont compatibles avec l'habitat et qu'elles n'entrent pas en contradiction avec la volonté de maintenir les activités dans les polarités existantes.

La zone UC comprend deux secteurs :

- **UCa** : secteur résidentiel pavillonnaire à l'interface entre le village historique et les développements urbains plus récents et futurs des Flabègues. La densité observée dans ce secteur est moins importante que dans le reste de la zone UC et permet une transition avec le tissu de type faubourg vigneron qu'il convient de maintenir.
- **UCb** : secteur résidentiel pavillonnaire établi sur les coteaux et fins d'urbanisation de Tourbes. Ce secteur est moyennement à peu dense, il contribue à la bonne insertion paysagère des « quartiers hauts » de Tourbes, notamment du fait de l'importance de la taille des parcelles et de leur paysagement arboré. L'objectif est de conserver cette caractéristique garante de la qualité urbaine et paysagère du village.

La réglementation édictée va dans le sens du respect des formes urbaines, des aspects extérieurs des constructions déjà établies et de la conservation de la qualité paysagère et de la qualité du cadre de vie.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone UC est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
- **I4** : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine :
 - Ligne aérienne 63 kV N01 Espondeilhan-Pézenas
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

Risques et nuisances

La zone UC est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UC est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone UC est concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU) ainsi que par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf. annexe du PLU).

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

Article 1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		X
	Hôtels	X		X
	Autres hébergements touristiques	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 et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,

- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Article 2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Exploitation agricole

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

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

Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans l'ensemble de la zone sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, qu'elles ne génèrent pas de nuisances significatives au voisinage des habitations et qu'elles ne conduisent pas à la vente d'un bien accessoire.

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

4. Industries

Les industries sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la vocation dominante de la zone.

5. Installations classées pour la protection de l'environnement

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

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;

- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

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

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

6. Changements de destination

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

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme)

7. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-17 du code de la construction et de l'habitat).

Article 3. MIXITE SOCIALE

Les projets de création d'au moins 10 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront au moins 30% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux (LS : logements locatifs sociaux, PSLA, BRS...). Le nombre de logements sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 15 logements à créer dont au moins 4,5 LS (30%) soit 15 logements dont au moins 5 LS).

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

Les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement ou à au moins 3,00 mètres des voies publiques et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces reculs s'appliquent uniquement aux limites de l'opération.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives sans que ce retrait ne puisse être inférieur à la moitié de la hauteur des constructions ($3,00 \leq L \leq H/2$). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces reculs s'appliquent uniquement aux limites de l'opération.

Des implantations en limite séparative peuvent être autorisées :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur et 10,00 mètres de longueur cumulée sur la même limite ;
- Lorsque la construction s'appuie sur une construction existante sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 5,00 mètres de longueur sur chaque limite.

3. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent s'implanter obligatoirement dans le sens de la pente du terrain naturel. La création de déblais et remblais constituant une plateforme de plus de 200 m² est interdite. Les déblais et remblais devront favoriser la création de terrasses successives.

En UCb, les déblais et remblais de plus 2,00 mètres de hauteur sont interdits.

4. Implantation des piscines et locaux techniques

4.1. Piscines

Les bassins de piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Dans tous les autres cas, les bassins piscines devront respecter les mêmes règles que précédemment aux points 1, 2 et 3 de l'article 4.

Les bassins de piscines implantées dans les marges de recul des cours d'eau doivent être situées au niveau du terrain naturel. Dans tous les autres cas, les bassins de piscines ne pourront pas s'implanter dans ces marges de recul afin de maintenir l'écoulement existant des eaux.

4.2. Locaux techniques

Les locaux techniques devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à toutes limites et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

5. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle (N et Nep) ou agricole (A et A0). Ces reculs doivent être plantés sur une largeur d'au moins 2,00 mètres.

6. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 60% de l'assiette foncière des constructions en UC
- 50% de l'assiette foncière des constructions en UCa
- 40% de l'assiette foncière des constructions en UCb

Article 5. STATIONNEMENT

1. Généralités

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

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

2. Règles applicables aux logements

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

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

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

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3. Règles applicables aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 3 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Toitures

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

1.1. Formes de toiture

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

Les toits-terrasses sont autorisés. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

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

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils se composeront de la manière suivante :

- une avancée de charpente d'au plus 0,30 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

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

- 1 à 2 rangs de génoises, éventuellement intercalés par un parefeuille, les génoises préfabriquées sont à éviter ;
- une corniche faiblement moulurée ;
- une avancée de charpente de 0,30 à 1,00 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

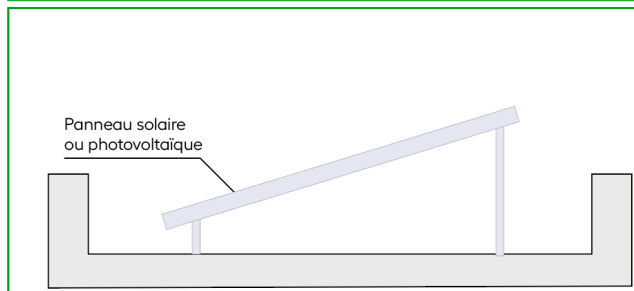
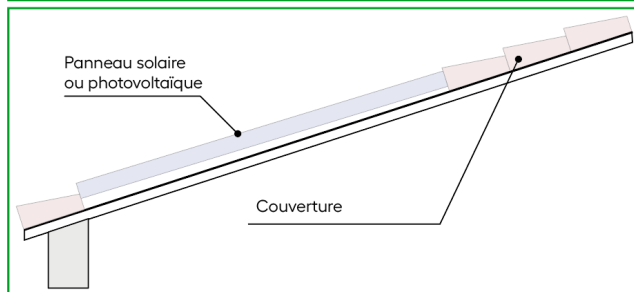
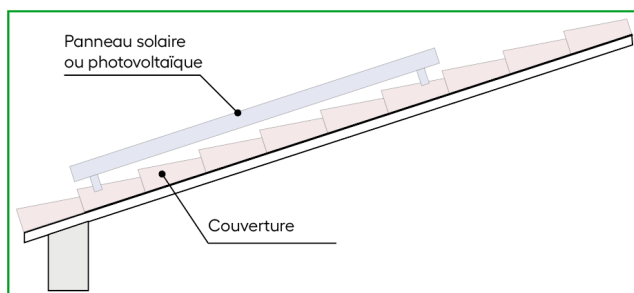
- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout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

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

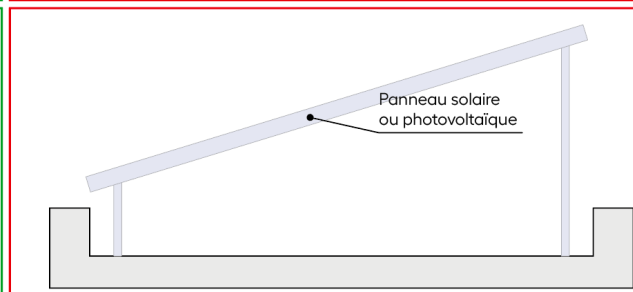
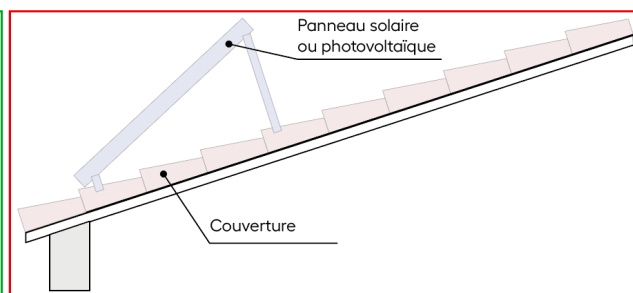


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

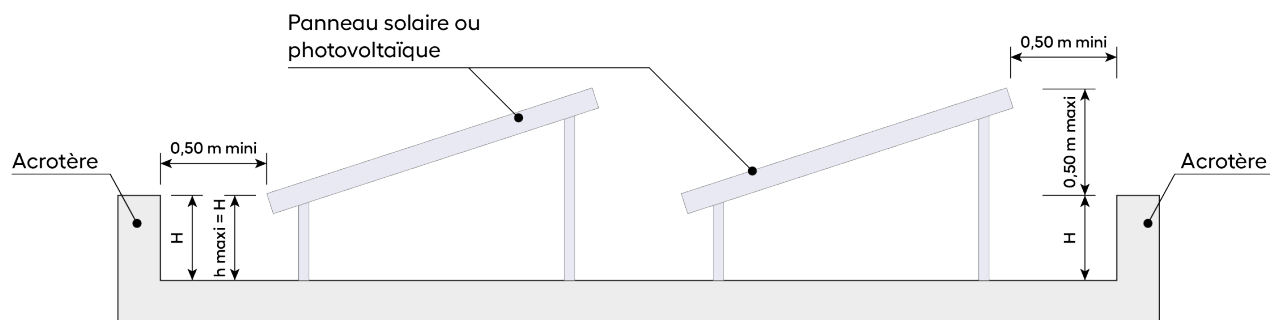


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

3. Façades

3.1. Dispositions générales

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

Les façades enduites ou crépies devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU (sous réserve de prescriptions spéciales de l'ABF).

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

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

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

3.2. Menuiseries

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

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

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

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

3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

3.4. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

rectangulaires sont à privilégier. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

4. Bâti protégé

Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à :

- **30% en UC de l'assiette foncière des constructions ;**
- **40% en UCa de l'assiette foncière des constructions ;**
- **50% en UCb de l'assiette foncière des constructions.**

Les opérations d'aménagement d'ensemble préciseront la répartition des espaces libres en veillant à maintenir les coefficients minimaux suivants pour chaque lot :

- **+ de 400 m² : 25% de l'assiette foncière des constructions ;**
- **+ de 300 à 400 m² : 20% de l'assiette foncière des constructions ;**
- **+ de 200 à 300 m² : 15% de l'assiette foncière des constructions ;**
- **200 m² ou moins : 10% de l'assiette foncière des constructions.**

1.2. Plantations

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

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations arborées et arbustives.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 45 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). La création d'un alignement d'arbres continu sera évitée ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 2 arbres.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures et soutènements

3.1. Soutènements

3.1.1. Rappels de définition

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

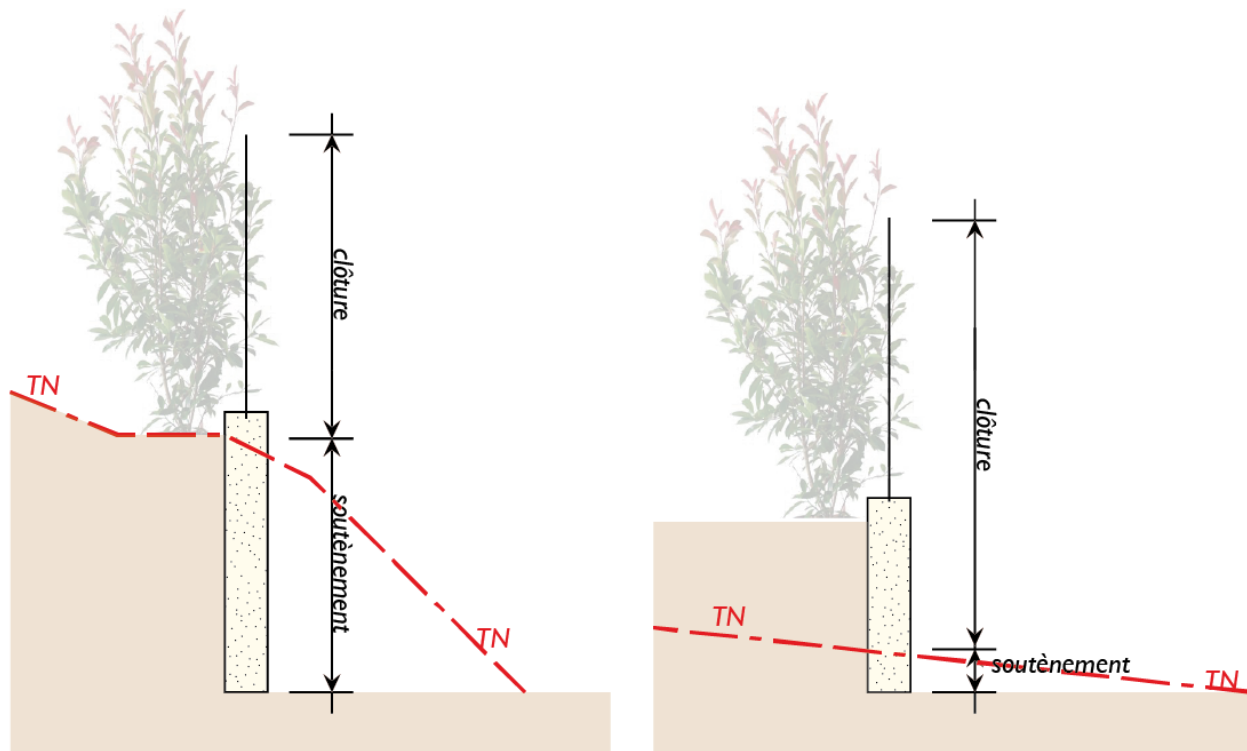


Schéma explicatif : Définition du soutènement

3.1.2. Constitution des soutènements

Lorsque l'édification de soutènement de plus de 2,00 mètres de hauteur est rendue nécessaire par les aménagements et constructions, ils seront constitués de plusieurs niveaux d'une hauteur au plus égale à 2,00 mètres afin de former des terrasses. Chaque terrasse créée aura une largeur d'au moins 1,50 mètre et fera l'objet d'un traitement paysager soigné par la plantation d'arbres et arbustes notamment.

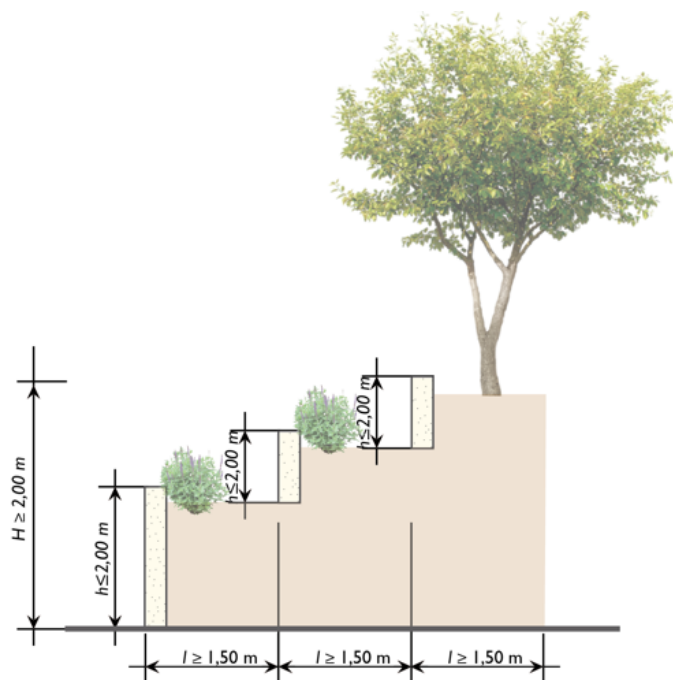


Schéma explicatif : Principe de constitution des soutènements sous forme de terrasses

Les soutènements donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés :

- en maçonnerie dont les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles ;
- en enrochement en pierre naturelle sans liant hydraulique (béton...) et permettant leur plantation pour assurer leur insertion paysagère.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés.

3.2. Clôtures

3.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.

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

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

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

3.2.2. Hauteur des clôtures

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

Toutefois, lorsque le terrain est en pente et dans le cadre de clôtures à redans, des hauteurs plus importantes peuvent être admises sans que la plus petite hauteur puisse être supérieure à 1,60 mètre et la plus grande hauteur supérieure à 3,00 mètres.

3.2.3. Clôtures sur terrains en pente

Les clôtures sur les terrains en pente et dont la pente moyenne de la limite sur laquelle elles s'implantent est au plus égale à 5% seront parallèles au terrain.

Au-delà d'une pente de 5%, les clôtures pourront être édifiées à redans. Dans ce cas, chaque section de clôture aura une longueur au plus égale à 15,00 mètres.

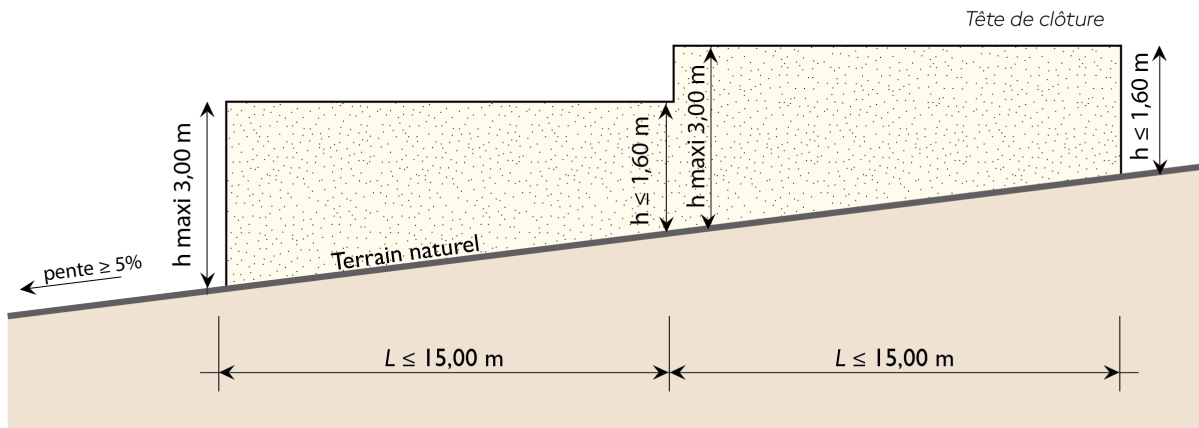


Schéma explicatif : Définition des hauteurs de clôtures dans le cas d'une pente égale ou supérieure à 5%

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

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

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

À l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une unité des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques. Une distinction pourra être faite selon qu'il s'agisse d'une clôture sur voie, sur espace vert, sur cheminement piéton, etc.

3.2.5. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

Lorsque le soutènement en maçonnerie à une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur. L'ensemble mur de soutènement + mur de clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement est en enrochement ou en mur en pierre, l'édification de murs de clôture à l'aplomb du soutènement est interdite.

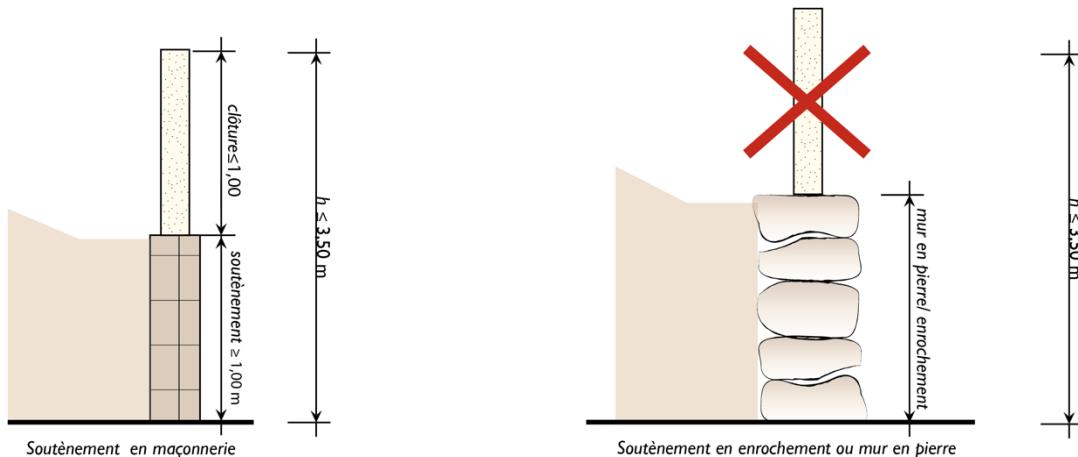


Schéma explicatif : Définition de la composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

3.2.6. Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

En aucun cas l'édification de clôtures au droit d'un mur en pierre ne doit porter atteinte à l'ouvrage existant, tant sur sa solidité que sur sa valeur esthétique et environnementale.

Les murs de clôtures devront être reculés d'au moins 1,00 mètre par rapport aux murs en pierre existants et aux enrochements. Seuls les grillages et grille à barreaudage sont autorisés à l'aplomb des murs en pierre et enrochements.

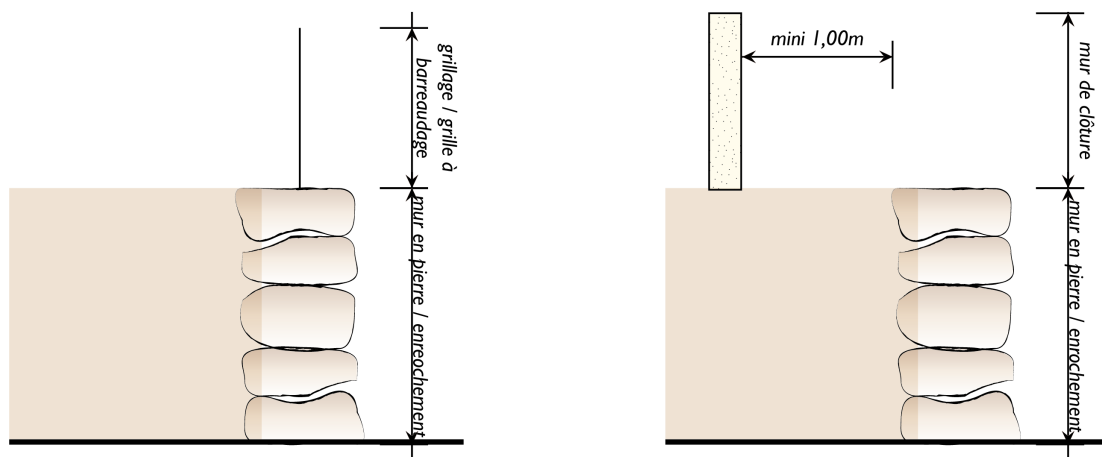


Schéma explicatif : Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

3.2.7. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

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

3.2.8. Portails et portillons

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

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

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé. Il peut être dérogé à cette obligation en fonction du type de collecte organisé, notamment lorsqu'elle s'opère dans des points de collecte collectifs.

Pour tout projet de 30 logements ou plus il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux zones urbaines les plus récentes de la commune, aménagées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle présente une unité et cohérence d'ensemble, tant sur la morphologie urbaine (densité, paysagement, organisation des espaces publics) que sur l'aspect extérieurs des constructions. La zone UD concerne trois secteurs :

- Le quartier Bellevalia le long et au nord du chemin de Conas (RD 39^{E5}) ;
- Le quartier des Flabègues circonscrit entre les chemins des Flabègues et de Nézignan-l'Évêque ;
- Le quartier Plein Sud en entrée de ville depuis la RN9 et le long et au sud du chemin de Conas (RD 39^{E5}).

La zone UD présente une très faible mixité des fonctions urbaines et est vouée à conserver une dominante résidentielle pour l'habitat. Toutefois, le PLU soutient le développement d'activités dans la zone dès lors que celles-ci sont compatibles avec l'habitat et qu'elles n'entrent pas en contradiction avec la volonté de maintenir les activités dans les polarités existantes.

La zone UD comprend deux secteurs :

- UDa : secteur à dominante d'activités économique du quartier Bellevalia qui accueille des locaux publics à vocation de commerces et services à conserver.
- UDb : ce secteur correspond au quartier Plein Sud dans lequel la densité des constructions et le maintien d'espaces libres varie plus fortement que dans l'ensemble de la zone UD et qu'il convient de conserver.

La réglementation édictée va dans le sens du respect des formes urbaines, des aspects extérieurs des constructions déjà établies et de la conservation de la qualité paysagère, de la qualité du cadre de vie et de la diversité des fonctions urbaines.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone UD est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Risques et nuisances

La zone UD est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UD est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone UD est concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU) ainsi que par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf. annexe du PLU).

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

Article 1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,

- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Article 2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles sont autorisées uniquement en UD et UDb ; elles sont **interdites en UDa**.

2. Hébergement

Les hébergements sont autorisés uniquement en UD ; ils sont **interdits en UDa et UDb**.

3. Artisanat et commerce de détail

Les activités d'artisanat et commerce de détail sont autorisées uniquement en UDa ; elles sont **interdites en UD et UDb**.

L'artisanat et commerce de détail est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans l'ensemble de la zone sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, qu'elles ne génèrent pas de nuisances significatives au voisinage des habitations et qu'elles ne conduisent pas à la vente d'un bien accessoire.

5. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont **interdits en UDb**.

6. Autres équipements recevant du public

Les autres équipements recevant du public sont autorisés uniquement en UD et UDa ; ils sont **interdits en UDb**.

7. Industries

Les industries sont autorisées en UD et UDa sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la vocation dominante de la zone ; elles sont **interdites en UDb**.

8. Bureau

Les bureaux sont autorisés uniquement en UD et UDa ; ils sont **interdits en UDb**.

9. Installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

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

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites en UDb.

10. Changements de destination

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

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme).

Le changement de destination est interdit en UDb.

Article 3. MIXITE SOCIALE

1. Dispositions applicables au secteur UD, hors UDb

Les projets de création d'au moins 10 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront au moins 30% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux (LS : logements locatifs sociaux, PSLA, BRS...). Le nombre de logements sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 15 logements à créer dont au moins 4,5 LS (30%) soit 15 logements dont au moins 5 LS).

2. Dispositions applicables au secteur UDb

Les projets de création de plus de 20 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront au moins 30% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux (LS : logements locatifs sociaux, PSLA, BRS...). Le nombre de logements sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 25 logements à créer dont au moins 7,5 LS (30%) soit 25 logements dont au moins 8 LS).

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

1.1. Dispositions applicables à la zone UD hors secteurs UDa et UDb

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

1.2. Dispositions applicables au secteur UDa

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

1.3. Dispositions applicables au secteur UDb

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions applicables à la zone UD

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives sans que ce retrait ne puisse être inférieur à la moitié de la hauteur des constructions ($3,00 \leq L \leq H/2$).

Des implantations en limite séparative peuvent être autorisées :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur et 10,00 mètres de longueur cumulée sur la même limite.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 5,00 mètres de longueur sur chaque limite.

2.2. Dispositions applicables au secteur UDa

Non réglementé.

2.3. Dispositions applicables au secteur UDb

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($3,00 \leq L \leq H/2$).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et 10,00 mètres de longueur cumulée sur la même limite et sur une seule limite.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 5,00 mètres de longueur sur chaque limite.

3. Implantation des piscines et locaux techniques

3.1. Piscines

Les bassins de piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Dans tous les autres cas, les bassins de piscines devront respecter les mêmes règles que précédemment aux points 1 et 2 de l'article 4.

3.2. Locaux techniques

Les locaux techniques devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à toutes limites et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

4. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle (N et Nep) ou agricole (A et A0). Ces reculs doivent être plantés sur une largeur d'au moins 2,00 mètres.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

Dans une bande de 30,00 mètres prise à partir de l'axe de la RD39, la hauteur totale maximale autorisée est de 5,50 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 1, y compris le rez-de-chaussée (R+0).

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 60% de l'assiette foncière des constructions en UD
- 30% de l'assiette foncière des constructions en UDb
- Non réglementé en UDa

Article 5. STATIONNEMENT

1. Généralités

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

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

2. Règles applicables aux logements

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

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

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

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits. Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Toitures

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

1.1. Formes de toiture

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

Les toits-terrasses sont autorisés. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

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

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils se composeront de la manière suivante :

- une avancée de charpente d'au plus 0,30 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont **obligatoires**. Ils seront composés d'une avancée de charpente de 0,20 à 0,40 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

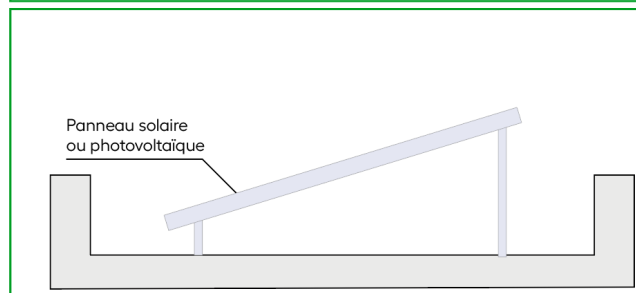
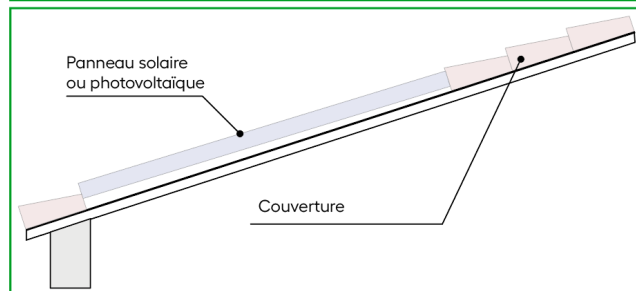
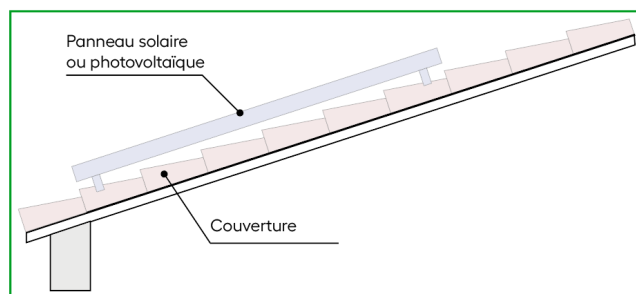
- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faitière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout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

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

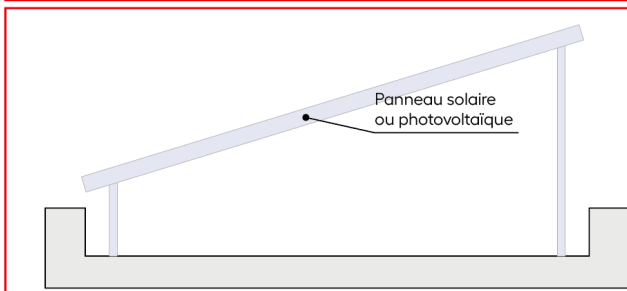
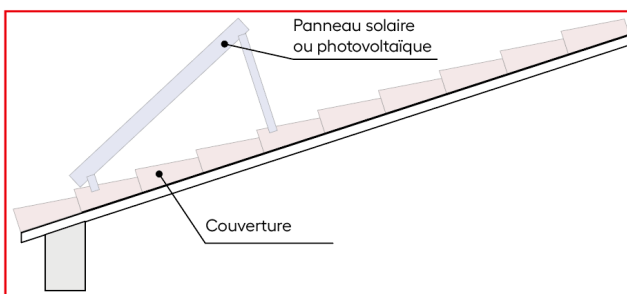


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

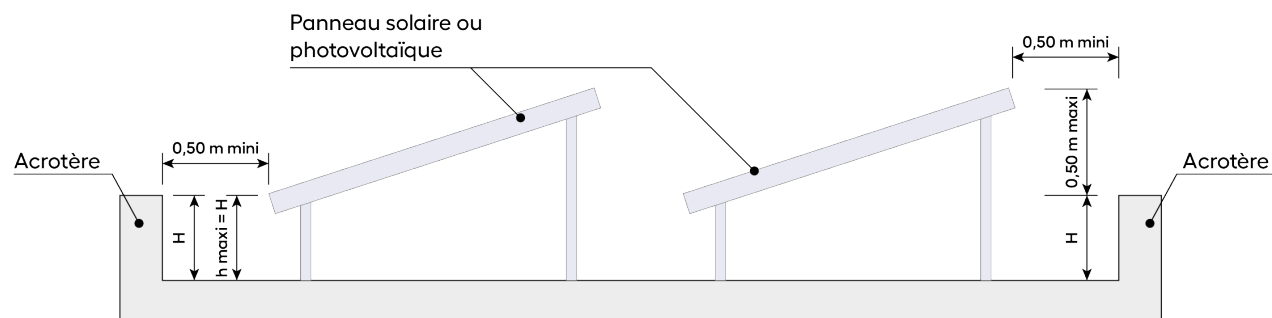


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

3. Façades

3.1. Dispositions générales

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

Les façades enduites ou crépies devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU (sous réserve de prescriptions spéciales de l'ABF).

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont pros crits (enj olivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

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

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

3.2. Menuiseries

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

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

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

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

3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

3.4. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à :

- **20% en UD de l'assiette foncière des constructions ;**
- **60% en UDb de l'assiette foncière des constructions ;**
- **Non réglementé en UDa.**

1.2. Plantations

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

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations arborées et arbustives.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caducues.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 45 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). La création d'un alignement d'arbres continu sera évitée ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 2 arbres.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures et soutènements

3.1. Soutènements

3.1.1. Rappels de définition

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

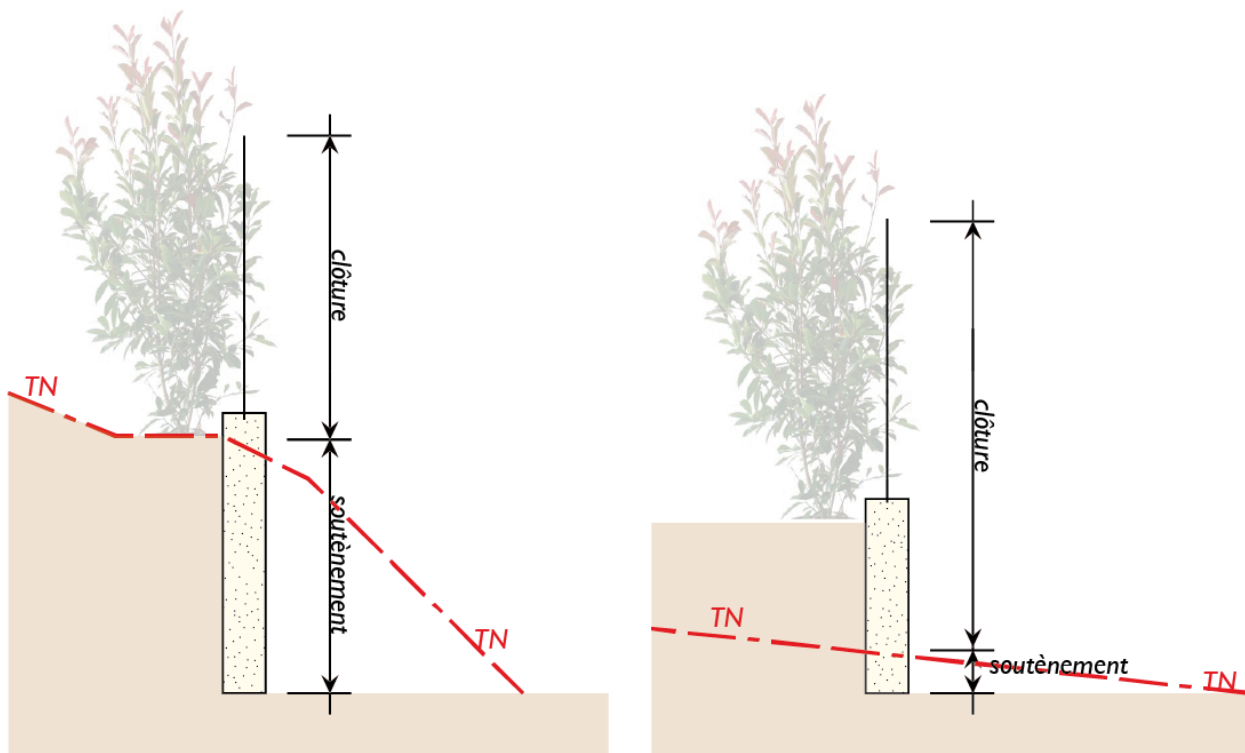


Schéma explicatif : Définition du soutènement

3.1.2. Constitution des soutènements

Lorsque l'édification de soutènement de plus de 2,00 mètres de hauteur est rendue nécessaire par les aménagements et constructions, ils seront constitués de plusieurs niveaux d'une hauteur au plus égale à 2,00 mètres afin de former des terrasses. Chaque terrasse créée aura une largeur d'au moins 1,50 mètre et fera l'objet d'un traitement paysager soigné par la plantation d'arbres et arbustes notamment.

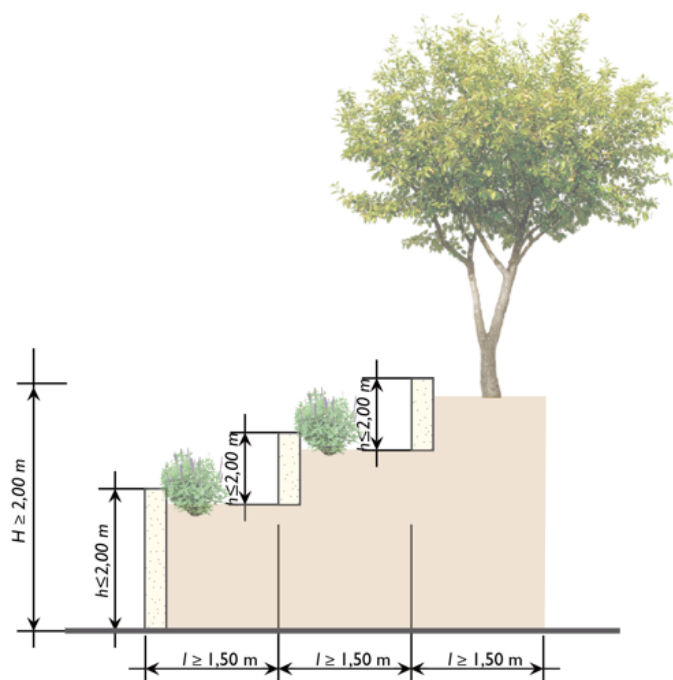


Schéma explicatif : Principe de constitution des soutènements sous forme de terrasses

Les soutènements donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés :

- en maçonnerie dont les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles ;
- en enrochement en pierre naturelle sans liant hydraulique (béton...) et permettant leur plantation pour assurer leur insertion paysagère.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés.

3.2. Clôtures

3.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.

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

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

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

3.2.2. Hauteur des clôtures

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

Toutefois, lorsque le terrain est en pente et dans le cadre de clôtures à redans, des hauteurs plus importantes peuvent être admises sans que la plus petite hauteur puisse être supérieure à 1,60 mètre et la plus grande hauteur supérieure à 3,00 mètres.

3.2.3. Clôtures sur terrains en pente

Les clôtures sur les terrains en pente et dont la pente moyenne de la limite sur laquelle elles s'implantent est au plus égale à 5% seront parallèles au terrain.

Au-delà d'une pente de 5%, les clôtures pourront être édifiées à redans. Dans ce cas, chaque section de clôture aura une longueur au plus égale à 15,00 mètres.

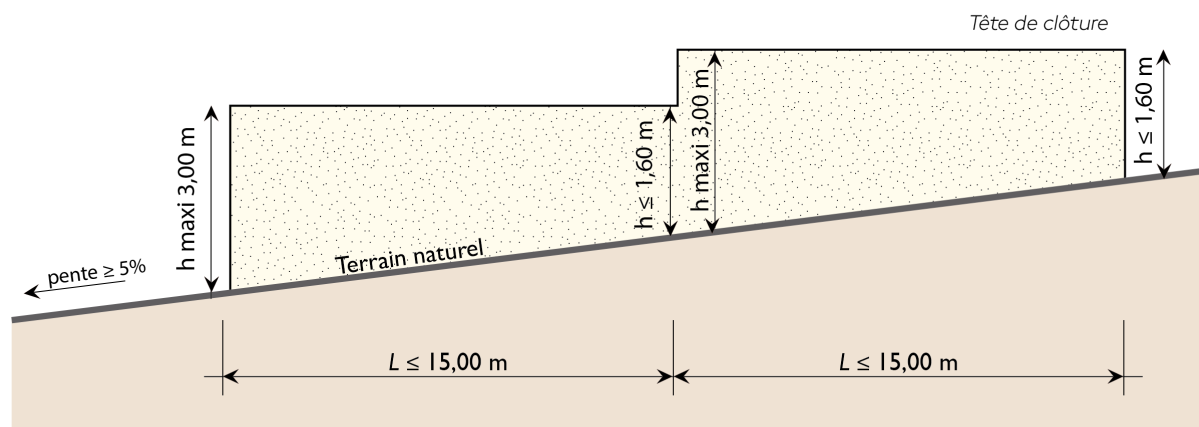


Schéma explicatif : Définition des hauteurs de clôtures dans le cas d'une pente égale ou supérieure à 5%

3.2.4. Dispositions applicables à la zone UD hors secteurs UDa et UDb

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

À l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une unité des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques. Une distinction pourra être faite selon qu'il s'agisse d'une clôture sur voie, sur espace vert, sur cheminement piéton, etc.

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

- un mur plein toute hauteur, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle...

3.2.4.2. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

Lorsque le soutènement en maçonnerie à une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur. L'ensemble mur de soutènement + mur de clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement est en enrochement ou en mur en pierre, l'édification de murs de clôture à l'aplomb du soutènement est interdite.

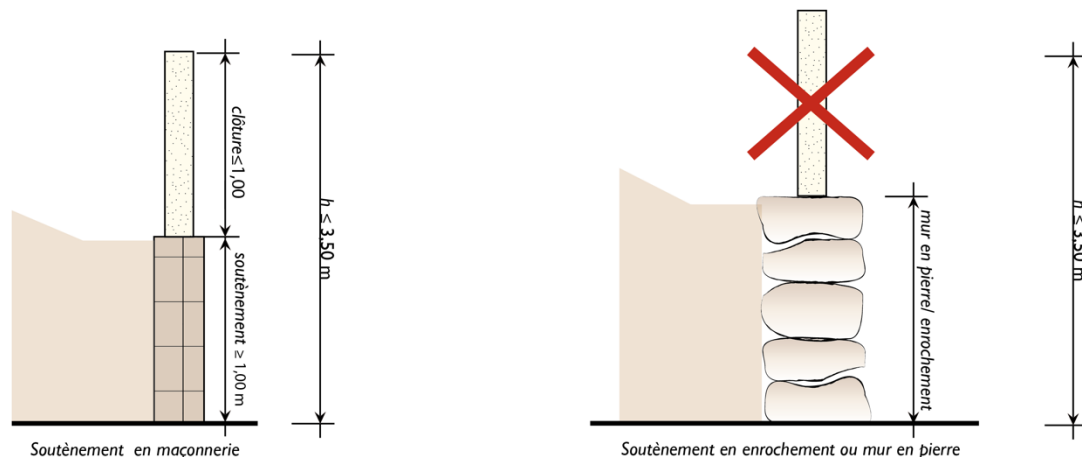


Schéma explicatif : Définition de la composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

3.2.4.3. Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

En aucun cas l'édification de clôtures au droit d'un mur en pierre ne doit porter atteinte à l'ouvrage existant, tant sur sa solidité que sur sa valeur esthétique et environnementale.

Les murs de clôtures devront être reculés d'au moins 1,00 mètre par rapport aux murs en pierre existants et aux enrochements. Seuls les grillages et grille à barreaudage sont autorisés à l'aplomb des murs en pierre et enrochements.

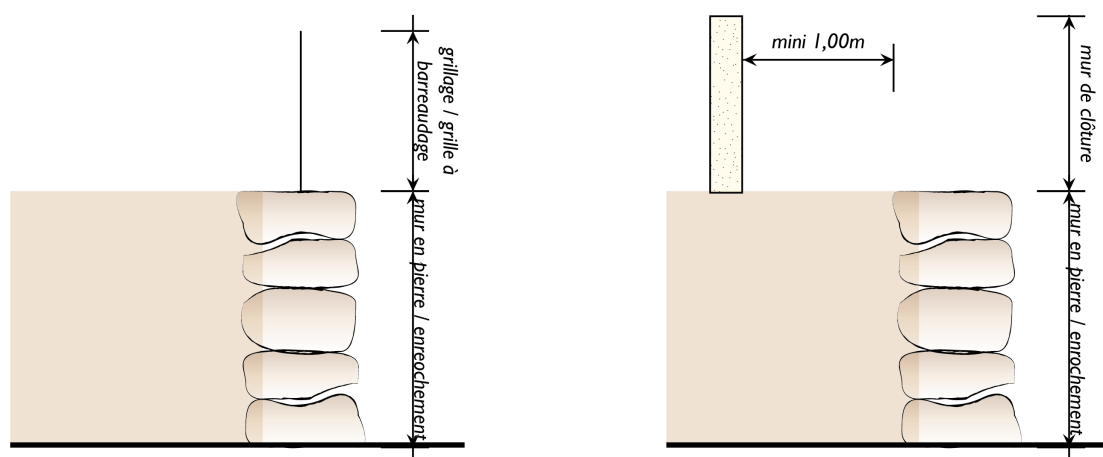


Schéma explicatif : Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

3.2.5. Dispositions applicables au secteur UDb

Les clôtures donnant les voies et emprises publiques ainsi que les clôtures en limites séparatives se composeront d'un grillage à maille rigide d'une hauteur totale de 1,80 mètre, sans mur bahut. Les portes, portails et portillons seront conçus en harmonie avec les clôtures et les constructions.

Toute clôture doit obligatoirement être doublée d'une haie végétale (Cf. article 7, 1.2 Plantations).

3.2.6. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

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

3.2.7. Portails et portillons

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

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

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de

services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé. Il peut être dérogé à cette obligation en fonction du type de collecte organisé, notamment lorsqu'elle s'opère dans des points de collecte collectifs.

Pour tout projet de 30 logements ou plus il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à un espace d'activités économiques diversifiées en entrée de ville est depuis la RN 2009 dans le quartier Plein Sud. L'objectif est de conserver cette dimension et dominante économique tout en la circonscrivant afin de ne pas interférer avec les commerces et services du centre village et de Bellevalia.

La zone UE comprend deux secteurs :

- UEa : secteur à dominante d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (pharmacie, opticien, centre médical, etc.) ;
- UEb : secteur en développement destiné à accueillir des hébergements touristiques ;

La réglementation édictée va dans le sens du respect des formes urbaines, des aspects extérieurs des constructions déjà établies et de la conservation de la qualité paysagère, de la qualité du cadre de vie et de la diversité des fonctions urbaines. La réglementation tient également compte des spécificités de chaque secteur afin de maintenir une offre économique diversifiée et proportionnée aux besoins du territoire.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone UE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Risques et nuisances

La zone UE est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UE est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone UE n'est pas concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU) ainsi que par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf. annexe XX du PLU).

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

Article 1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Nota : concernant les équipements sportifs, se référer à la définition « La sous-destination équipements sportifs » page 10 du présent règlement ainsi qu'à la définition « La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » page 10 du présent règlement. En l'espèce, les salles de sports privées ne sont pas assimilées à des équipements sportifs.

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Article 2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement en UEa ; elles sont **interdites en UEb**.

2. Restauration

La restauration est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une activité secondaire et accessoire à la sous-destination principale.

3. Hôtels et Autres hébergements touristiques

Les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés uniquement en UEb ; ils sont **interdits en UEa**.

4. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

5. Installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

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

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

6. Changements de destination

Le changement de destination est interdit en UEa et UEb.

Article 3. MIXITE SOCIALE

Sans objet

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

1.1. Dispositions applicables au secteur UEa

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

1.2. Dispositions applicables au secteur UEb

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions applicables en UEb

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

2.1. Dispositions applicables en UEb

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 5,00 mètres de longueur sur chaque limite.

3. Implantation des piscines et locaux techniques

3.1. Piscines

Les piscines sont autorisées uniquement UEb.

Les bassins de piscines doivent s'implanter à au moins 2,00 mètres de toutes limites pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Dans tous les autres cas, les bassins de piscines devront respecter les mêmes règles que précédemment aux points 1 et 2 de l'article 4.

Les bassins de piscines implantées dans les marges de recul des cours d'eau doivent être situées au niveau du terrain naturel. Dans tous les autres cas, les bassins de piscines ne pourront pas s'implanter dans ces marges de recul afin de maintenir l'écoulement existant des eaux.

3.2. Locaux techniques

Les locaux techniques devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à toutes limites et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

4. Implantation par rapport à une zone agricole (A, A0)

4.1. Dispositions applicables en UEb

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de toute limite donnant sur une zone agricole (A et A0). Ces reculs doivent être plantés sur une largeur d'au moins 2,00 mètres.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

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

5.1. Dispositions applicables en UEa

La hauteur totale maximale autorisée est de 11,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

5.2. Dispositions applicables en UEb

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 60% de l'assiette foncière des constructions

Article 5. STATIONNEMENT

1. Généralités

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

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

Toute opération doit prévoir sur le terrain d'assiette un nombre suffisant de stationnement véhicule pour répondre aux besoins des emplois et de la clientèle. De même, un nombre minimal de 5 emplacements pour les vélos sera prévu par opération.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits. Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

1. Toitures

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

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

Les toits-terrasses sont autorisés. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

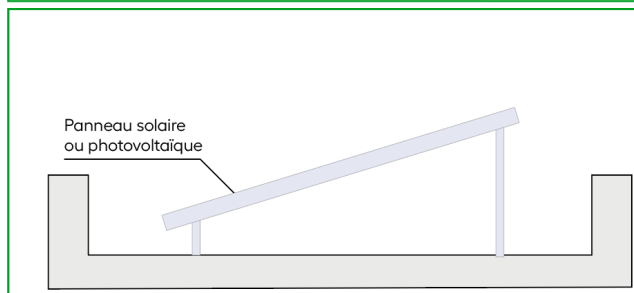
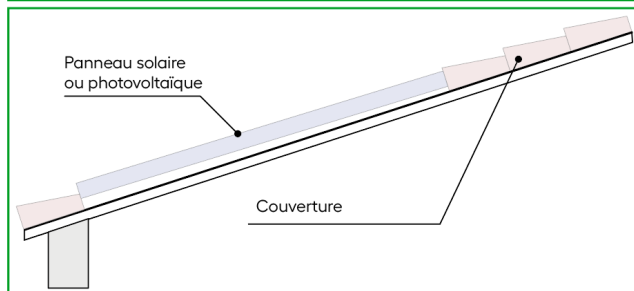
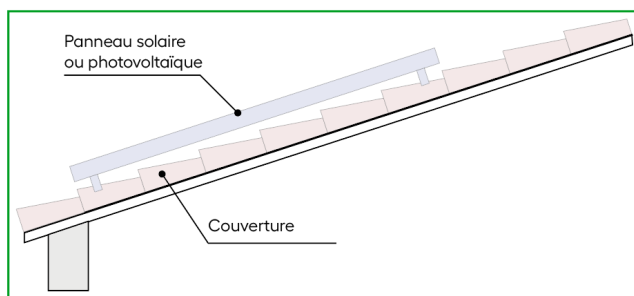
- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboitement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- en zinc naturel ;
- en panneaux photovoltaïques.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

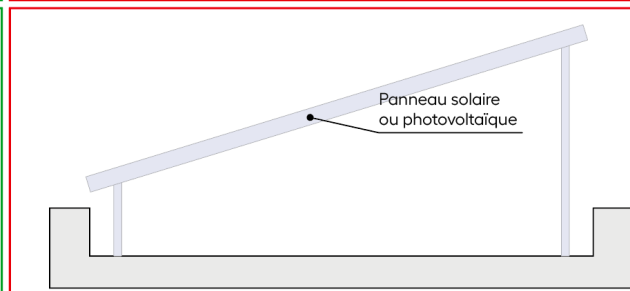
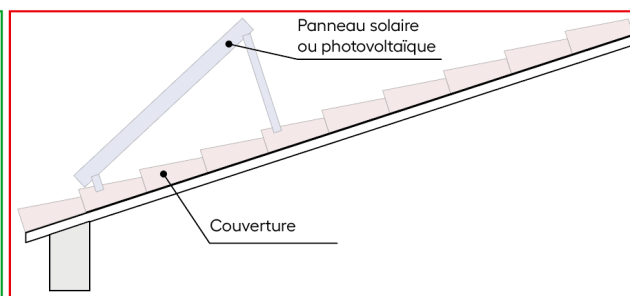


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

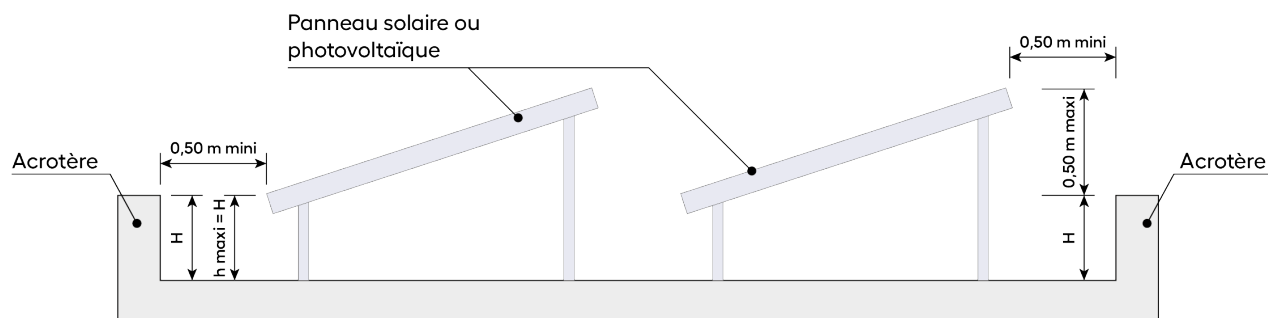


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

3. Façades

3.1. Dispositions générales

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

Les façades enduites ou crépies devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU.

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

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

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

3.2. Menuiseries

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

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

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

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

3.3. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

3.4. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à :

- **20% de l'assiette foncière des constructions.**

1.2. Plantations

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

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations arborées et arbustives.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caducues.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 45 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). La création d'un alignement d'arbres continu sera évitée ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;

- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 2 arbres.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures et soutènements

3.1. Soutènements

3.1.1. Rappels de définition

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

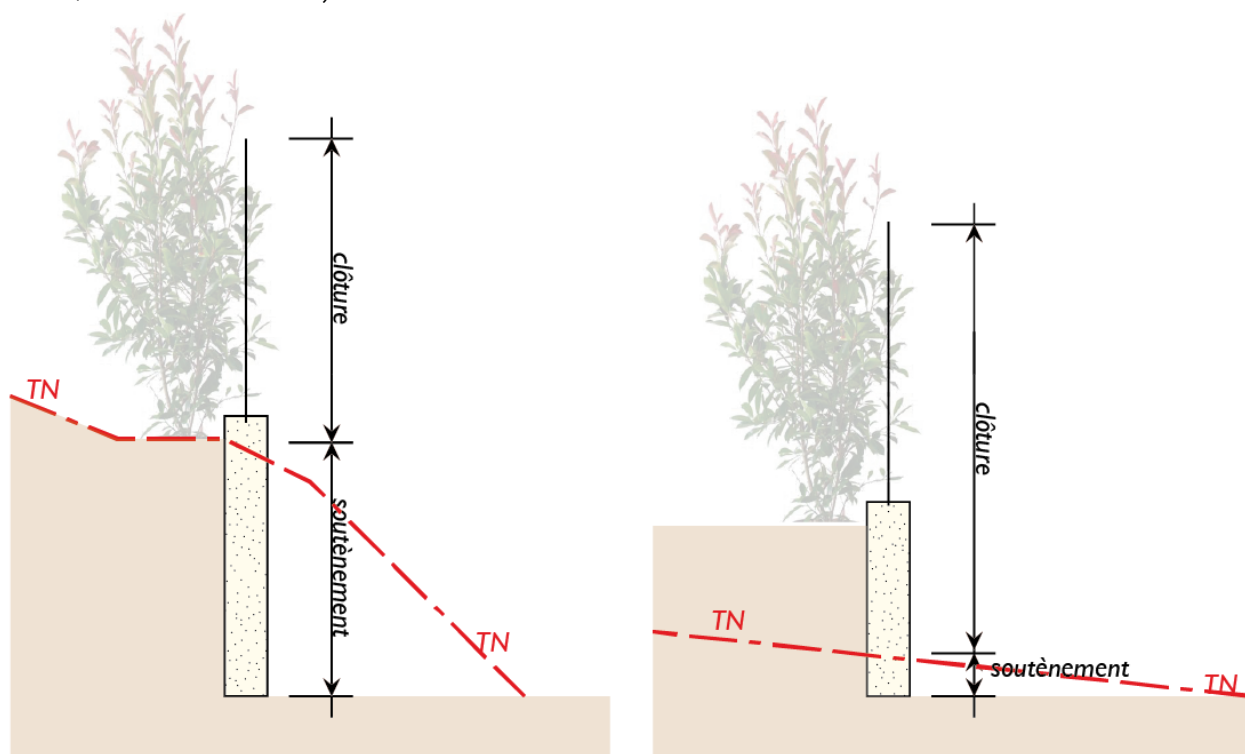


Schéma explicatif : Définition du soutènement

3.1.2. Constitution des soutènements

Lorsque l'édification de soutènement de plus de 2,00 mètres de hauteur est rendue nécessaire par les aménagements et constructions, ils seront constitués de plusieurs niveaux d'une hauteur au plus égale à 2,00 mètres afin de former des terrasses. Chaque terrasse créée aura une largeur d'au moins 1,50 mètre et fera l'objet d'un traitement paysager soigné par la plantation d'arbres et arbustes notamment.

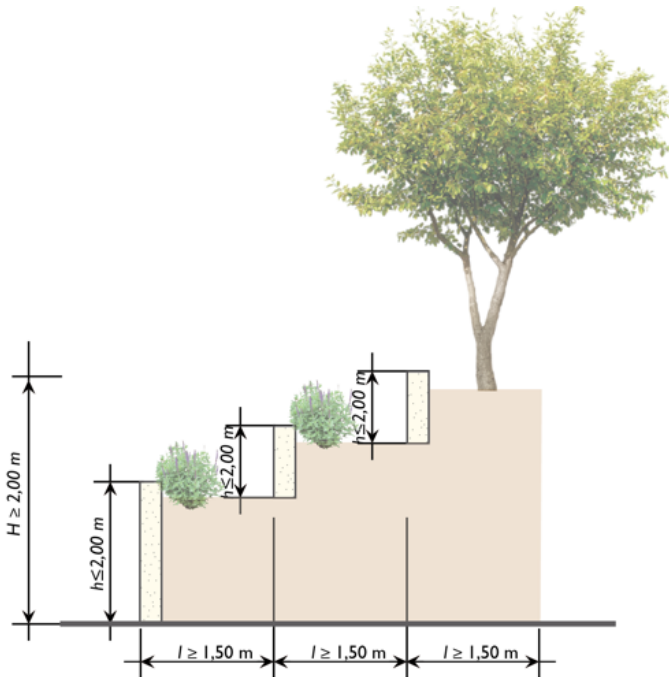


Schéma explicatif : Principe de constitution des soutènements sous forme de terrasses

Les soutènements donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés :

- en maçonnerie dont les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles ;
- en enrochement en pierre naturelle sans liant hydraulique (béton...) et permettant leur plantation pour assurer leur insertion paysagère.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés.

3.2. Clôtures

3.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.

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

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

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

3.2.2. Hauteur des clôtures

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

Toutefois, lorsque le terrain est en pente et dans le cadre de clôtures à redans, des hauteurs plus importantes peuvent être admises sans que la plus petite hauteur puisse être supérieure à 1,60 mètre et la plus grande hauteur supérieure à 3,00 mètres.

3.2.3. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques et les limites séparatives

Les clôtures donnant les voies et emprises publiques ainsi que les clôtures en limites séparatives se composeront d'un grillage à maille rigide d'une hauteur totale de 1,80 mètre, sans mur bahut. Les portes, portails et portillons seront conçus en harmonie avec les clôtures et les constructions.

Toute clôture doit obligatoirement être doublée d'une haie végétale (Cf. article 7, 1.2 Plantations).

3.2.4. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

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

3.2.5. Portails et portillons

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

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

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

Les nouveaux accès individuels ou collectifs sur la RD 39^E sont interdits.

2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé. Il peut être dérogé à cette obligation en fonction du type de collecte organisé, notamment lorsqu'elle s'opère dans des points de collecte collectifs.

ZONE UEP

Caractère de la zone

La zone Uep correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics de Tourbes. Elle regroupe une diversité de constructions et occupations du sol dont notamment l'Esplanade René Giraud en cœur de village, le groupe scolaire Pierrette Mazel et le complexe sportif Gilles Cornu en entrée de ville et la Communauté Scolaire Saint-Vincent en limite communale avec Pézenas.

La zone Uep comprend un secteur :

- Uep1 : secteur à dominante d'équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale et d'équipements sportifs à conserver dans cette vocation d'intérêt général. Il correspond à la Communauté Scolaire Saint-Vincent regroupant notamment les institutions Bonneterre et Sainte-Marthe.

L'objectif est de maintenir la vocation dominante de la zone tout en favorisant la diversité et l'innovation architecturale.

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

Servitudes d'Utilité Publique

La zone Uep est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Risques et nuisances

La zone Uep est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone Uep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone Uep n'est pas concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU) mais est concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf. annexe du PLU).

La zone Uep est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe du PLU).

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

Article 1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,

- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Article 2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu

1. Dispositions applicables au secteur Uep1

En Uep1, sont uniquement autorisés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les équipements sportifs. Les exploitations agricoles peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient rattachées aux activités d'enseignement du lycée de Bonneterre. Toute autre sous-destination est interdite.

2. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles sont autorisées uniquement en Uep1 ; elles sont **interdites en Uep**.

3. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement, qu'il n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme).

Article 3. MIXITE SOCIALE

Sans objet

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

1. Implantation par rapport à certains axes routiers

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

- 10,00 mètres de l'axe de la RD 39^{E5} et de l'axe de l'avenue du Petit Train.

2. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle (N et Nep) ou agricole (A et A0). Ces reculs doivent être plantés sur une largeur d'au moins 2,00 mètres.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques.

4. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 9,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. STATIONNEMENT

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

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

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

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

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

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à :

- **20% de l'assiette foncière des constructions.**

1.2. Plantations

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

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations arborées et arbustives.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre des emprises publiques et (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 45 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). La création d'un alignement d'arbres continu sera évitée ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 2 arbres.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures

3.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.

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

Toute clôture donnant sur les voies et emprises publiques doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 4 essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

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

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

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

Les clôtures pleines de plus de 0,20 mètre sont interdites.

3.2. Hauteur des clôtures

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

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, la hauteur maximale des clôtures est de 2,60 mètres.

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

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

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 0,60 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètre de hauteur totale ;
- un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur.

Les murs pleins toute hauteur sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées/accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle sont situés les entrées/accès. Les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle...

3.4. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

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

3.5. Portails et portillons

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

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

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

Les nouveaux accès individuels et collectifs sont interdits sur les voies suivantes :

- RD 39^e5 ;
- Avenue du Petit Train ;
- RN 2009 de Paris à l'Espagne.

2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé. Il peut être dérogé à cette obligation en fonction du type de collecte organisé, notamment lorsqu'elle s'opère dans des points de collecte collectifs.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée à vocation dominante d'habitat insérée principalement dans l'enveloppe urbaine existante de Tourbes. L'urbanisation de la zone 1AU doit contribuer à combler les dents creuses dans le tissu urbain et reconnecter le lotissement des Flabègues au reste de l'urbanisation en particulier aux commerces, services et équipements de la commune. La zone doit accueillir une part significative des besoins en logements à l'horizon du PLU.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- 1AU1 – Flabègues nord : il s'agit d'un secteur majoritairement enclavé dans l'enveloppe urbaine, à l'interface de tissus de type faubourg et de type résidentiel pavillonnaire au nord du fossé des Flabègues ;
- 1AU2 – Flabègues est : il s'agit d'un secteur enclavé dans l'urbanisation récente de la commune sous forme de lotissements résidentiels pavillonnaires des années 2000 jusqu'à nos jours, dont le lotissement des Flabègues ;
- 1AU3 – Flabègues ouest : il s'agit d'un secteur en extension d'urbanisation à l'ouest du lotissement des Flabègues et au sud du fossé des Flabègues.

La zone 1AU et ses secteurs présentent de forts enjeux de développement urbain résidentiel mais aussi de maîtrise de l'étalement urbain.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone 1AU est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone 1AU est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Risques et nuisances

La zone 1AU est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone 1AU est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone 1AU est concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU) mais n'est pas concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf. annexe du PLU).

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

Article 1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,

- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article 2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à :

- **Au plus deux (2) opérations d'aménagement d'ensemble sur le secteur 1AU1 – Flabègues Nord**
- **Au plus une (1) opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur 1AU2 – Flabègues Est**
- **Au plus deux (2) opérations d'aménagements d'ensemble sur le secteur 1AU3 – Flabègues Ouest**

Toutefois, l'urbanisation de la zone 1AU peut faire l'objet d'une (1) opération d'aménagement et de programmation portant sur l'ensemble de la zone et ses secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3.

1. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans l'ensemble de la zone sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, qu'elles ne génèrent pas de nuisances significatives au voisinage des habitations et qu'elles ne conduisent pas à la vente d'un bien accessoire.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

3. Industries

Les industries sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la vocation dominante de la zone.

4. Installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

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

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

5. Changements de destination

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

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme)

Article 3. MIXITE SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble consacreront au moins 30% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux (LS : logements locatifs sociaux, PSLA, BRS...). Le nombre de logements sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 14 logements à créer dont au moins 4,2 LS (30%) soit 14 logements dont au moins 5 LS).

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

1.1. Cas général

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

1.2. Cas particulier

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites donnant sur les chemin et rue des Flabègues existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite donnant sur les chemin et rue des Flabègues existantes, modifiées ou à créer dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur et 10,00 mètres de longueur cumulée sur la même limite.

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 5,00 mètres de longueur sur chaque limite.

3. Implantation des piscines et locaux techniques

3.1. Piscines

Les bassins de piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Dans tous les autres cas, les bassins de piscines devront respecter les mêmes règles que précédemment aux points 1 et 2 de l'article 4.

Les bassins de piscines implantées dans les marges de recul des cours d'eau doivent être situées au niveau du terrain naturel. Dans tous les autres cas, les bassins de piscines ne pourront pas s'implanter dans ces marges de recul afin de maintenir l'écoulement existant des eaux.

3.2. Locaux techniques

Les locaux techniques devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à toutes limites et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

4. Implantation par rapport à une zone urbaine (UB, UC, UCb, UD), naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de toute limite donnant sur une zone urbaine (UB, UC, UCb, UD), naturelle (N et Nep) ou agricole (A et A0). Ces reculs doivent être plantés sur une largeur d'au moins 2,00 mètres.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 60% de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. STATIONNEMENT

1. Généralités

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

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

2. Règles applicables aux logements

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

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

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

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits. Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Toitures

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

1.1. Formes de toiture

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

Les toits-terrasses sont autorisés. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

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

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils se composeront de la manière suivante :

- une avancée de charpente d'au plus 0,30 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont **obligatoires**. Ils seront composés d'une avancée de charpente de 0,20 à 0,40 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

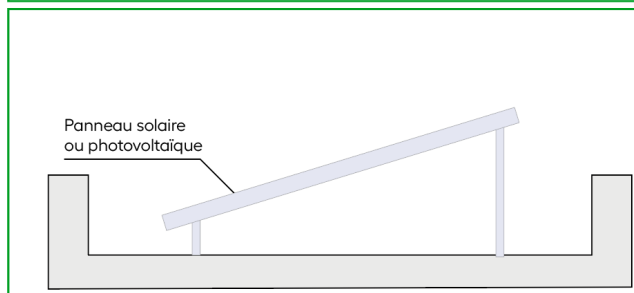
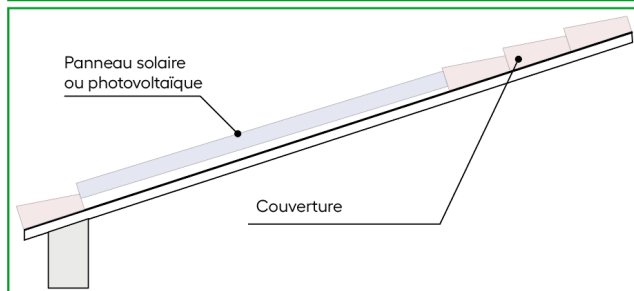
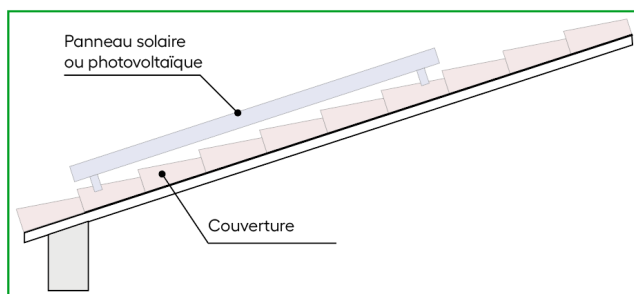
- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faitière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout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

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

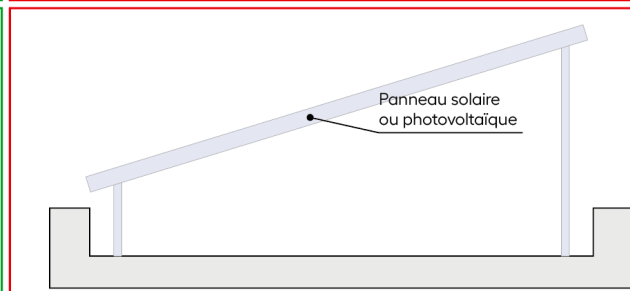
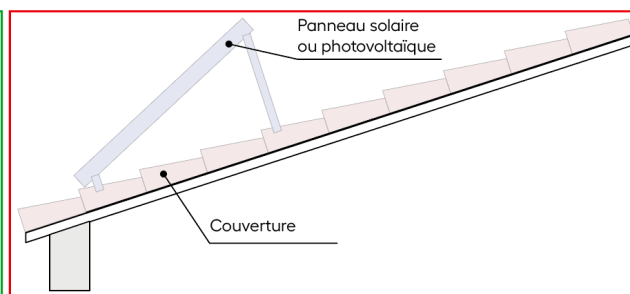


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

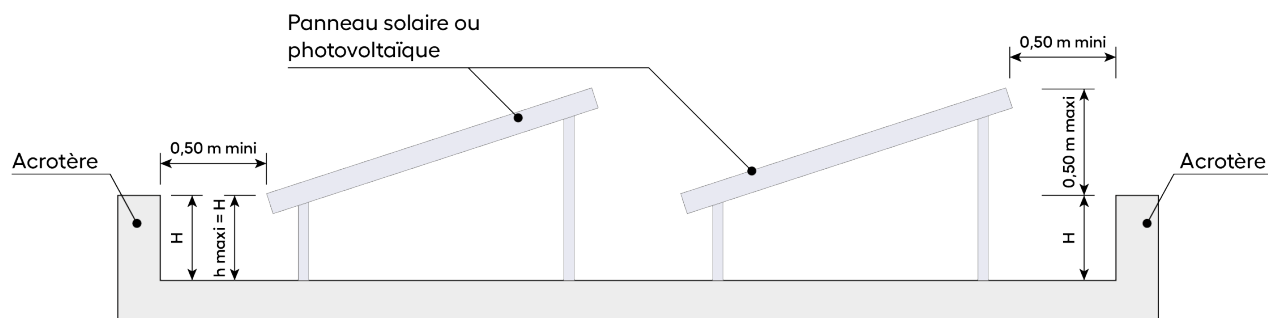


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

3. Façades

3.1. Dispositions générales

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

Les façades enduites ou crépies devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU.

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

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

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

3.2. Menuiseries

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

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

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

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

3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

3.4. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à au moins :

- **30% sur l'ensemble d'un secteur de la zone 1AU, hors fosses à arbre sur voirie. Pour le calcul des espaces libres, est pris en compte la surface d'assiette des opérations d'aménagement d'ensemble.**

Les opérations d'aménagement d'ensemble préciseront la répartition des espaces libres en veillant à maintenir les coefficients minimaux suivants pour chaque lot :

- **+ de 400 m² : 25% de l'assiette foncière des constructions ;**
- **+ de 300 à 400 m² : 20% de l'assiette foncière des constructions ;**
- **+ de 200 à 300 m² : 15% de l'assiette foncière des constructions ;**
- **200 m² ou moins : 10% de l'assiette foncière des constructions.**

1.2. Plantations

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

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations arborées et arbustives.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 45 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). La création d'un alignement d'arbres continu sera évitée ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 2 arbres.

2. Clôtures et soutènements

2.1. Soutènements

2.1.1. Rappels de définition

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

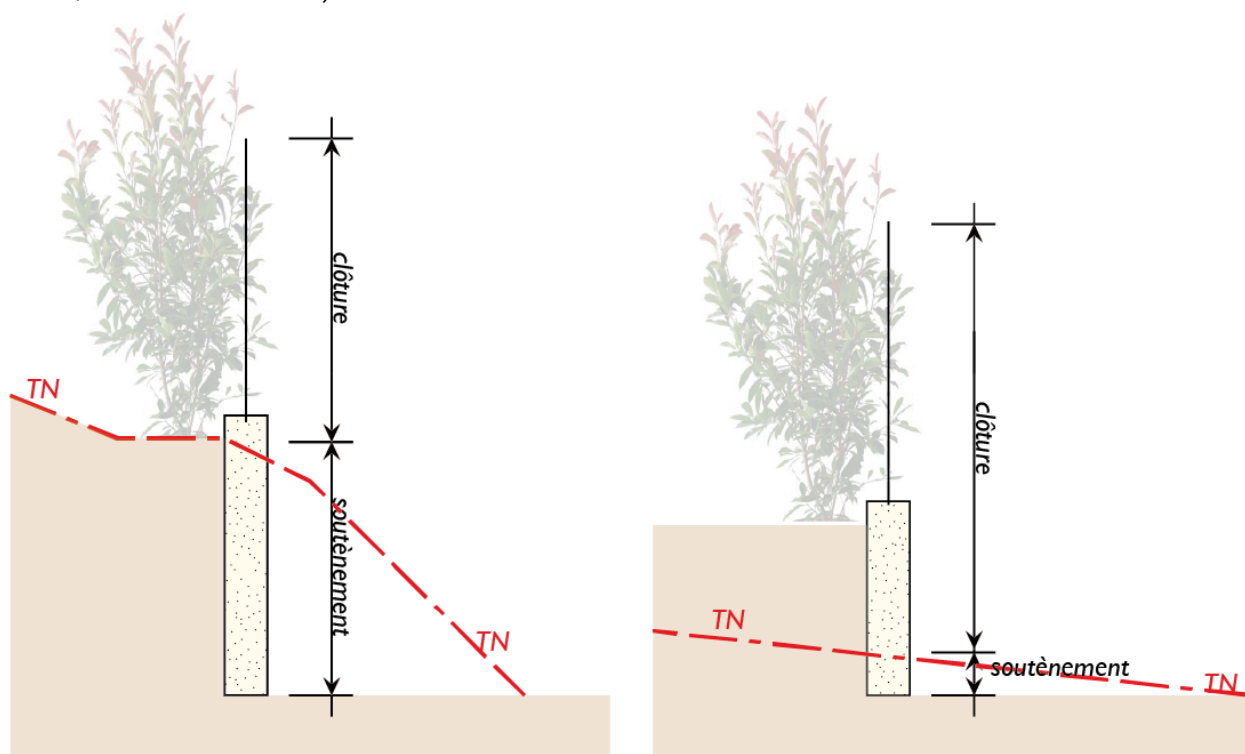


Schéma explicatif : Définition du soutènement

2.1.2. Constitution des soutènements

Lorsque l'édification de soutènement de plus de 2,00 mètres de hauteur est rendue nécessaire par les aménagements et constructions, ils seront constitués de plusieurs niveaux d'une hauteur au plus égale à 2,00 mètres afin de former des terrasses. Chaque terrasse créée aura une largeur d'au moins 1,50 mètre et fera l'objet d'un traitement paysager soigné par la plantation d'arbres et arbustes notamment.

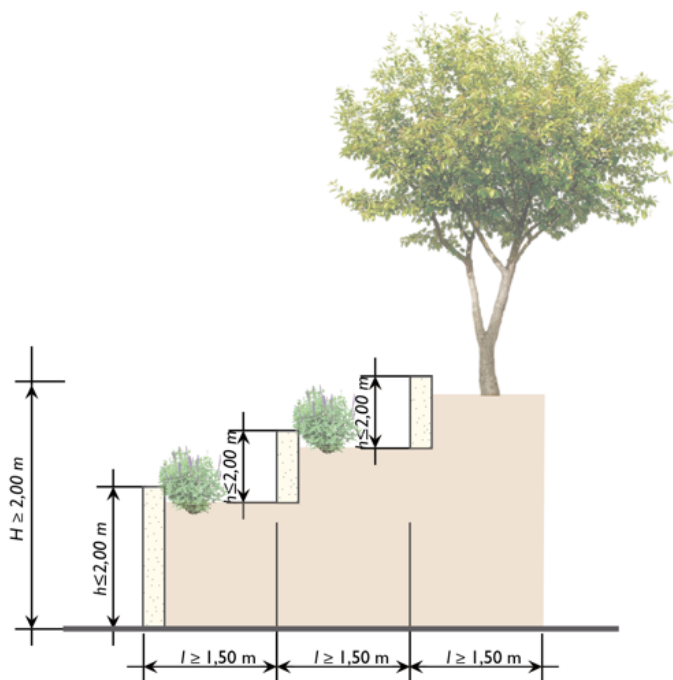


Schéma explicatif : Principe de constitution des soutènements sous forme de terrasses

Les soutènements donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés :

- en maçonnerie dont les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles ;
- en enrochement en pierre naturelle sans liant hydraulique (béton...) et permettant leur plantation pour assurer leur insertion paysagère.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés.

2.2. Clôtures

2.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.

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

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

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

À l'exception des clôtures en mur plein toute hauteur, les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'une haie végétale (Cf. article 7, 1.2 Plantations).

2.2.2. Hauteur des clôtures

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

Toutefois, lorsque le terrain est en pente et dans le cadre de clôtures à redans, des hauteurs plus importantes peuvent être admises sans que la plus petite hauteur puisse être supérieure à 1,60 mètre et la plus grande hauteur supérieure à 3,00 mètres.

2.2.3. Clôtures sur terrains en pente

Les clôtures sur les terrains en pente et dont la pente moyenne de la limite sur laquelle elles s'implantent est au plus égale à 5% seront parallèles au terrain.

Au-delà d'une pente de 5%, les clôtures pourront être édifiées à redans. Dans ce cas, chaque section de clôture aura une longueur au plus égale à 15,00 mètres.

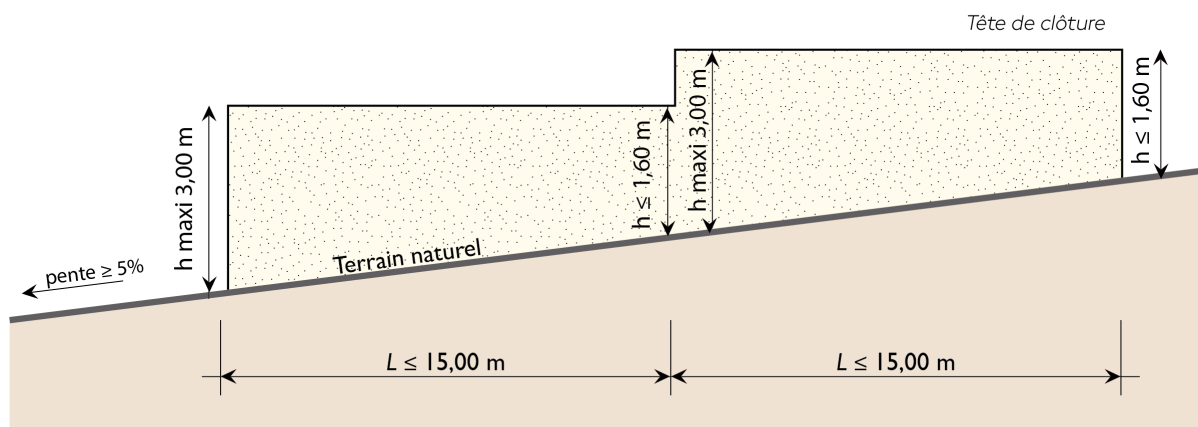


Schéma explicatif : Définition des hauteurs de clôtures dans le cas d'une pente égale ou supérieure à 5%

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

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

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

À l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une unité des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques. Une distinction pourra être faite selon qu'il s'agisse d'une clôture sur voie, sur espace vert, sur cheminement piéton, etc.

Toutefois, les clôtures donnant sur les chemin et rue des Flabègues du secteur 1AU3 seront constituées d'un mur plein toute hauteur.

2.2.5. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

Lorsque le soutènement en maçonnerie a une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur. L'ensemble mur de soutènement + mur de clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement est en enrochement ou en mur en pierre, l'édification de murs de clôture à l'aplomb du soutènement est interdite.

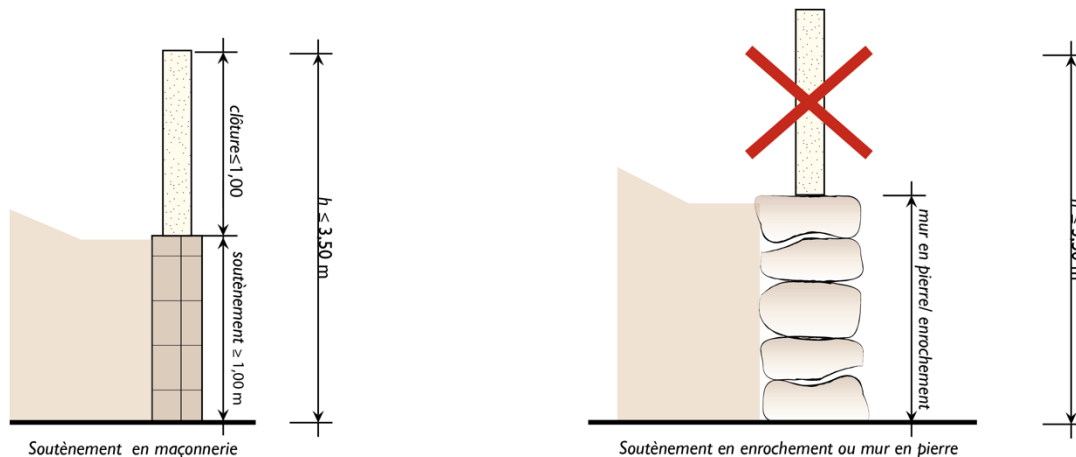


Schéma explicatif : Définition de la composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

2.2.6. Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

En aucun cas l'édification de clôtures au droit d'un mur en pierre ne doit porter atteinte à l'ouvrage existant, tant sur sa solidité que sur sa valeur esthétique et environnementale.

Les murs de clôtures devront être reculés d'au moins 1,00 mètre par rapport aux murs en pierre existants et aux enrochements. Seuls les grillages et grille à barreaudage sont autorisés à l'aplomb des murs en pierre et enrochements.

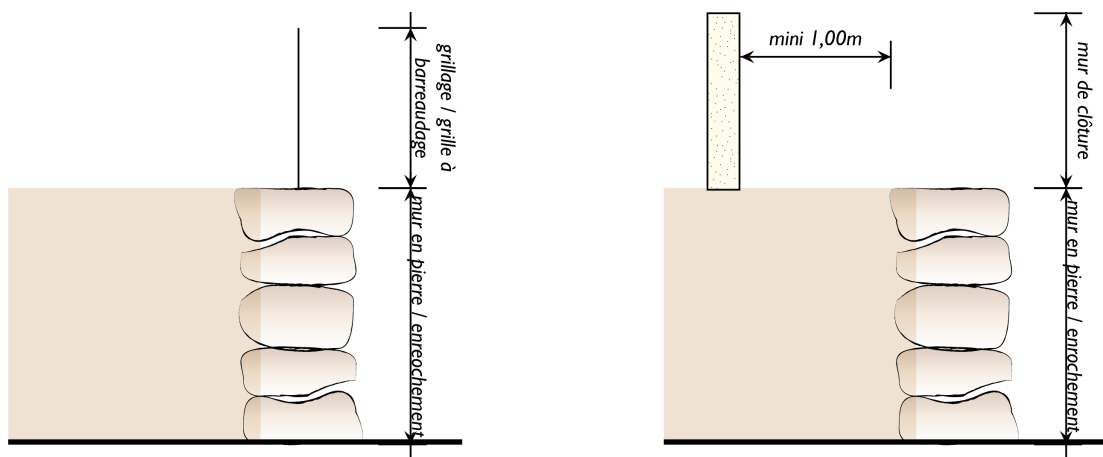


Schéma explicatif : Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

2.2.7. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

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

2.2.8. Portails et portillons

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

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

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

Les nouveaux accès individuels sont interdits sur les voies suivantes :

- Rue des Flabègues ;
- Chemin des Flabègues.

2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

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

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé. Il peut être dérogé à cette obligation en fonction du type de collecte organisé, notamment lorsqu'elle s'opère dans des points de collecte collectifs.

Pour tout projet de 30 logements ou plus il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles délimitent l'ensemble des espaces cultivés du territoire communal de Tourbes dans leur diversité : vignobles, oliveraies, grandes cultures, vergers...

L'objectif est de conserver le potentiel agronomique et culturel et de permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes et l'implantation de nouvelles exploitations dans les secteurs présentant un moindre enjeu écologique.

La zone A comprend 3 secteurs :

- **A0** : zone agricole stricte à protéger au regard des enjeux écologiques liés aux domaines vitaux élargis du Plan National d'Action de l'Outarde Canepetière ;
- **An** : zone agricole renforcée à protéger au regard des enjeux écologiques liés au site Natura 2000 FR9102005 – Aqueduc de Pézenas (directive Habitat, Faune, Flore) ;
- **An1** : zone agricole renforcée à protéger au regard des enjeux écologiques liés au site Natura 2000 FR9102005 – Aqueduc de Pézenas (directive Habitat, Faune, Flore) et à l'arrêté de préfectoral de protection de biotope.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone A est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
 - Château de Peyrat – Classement et inscription partiels du 4 novembre 1983 (rayon de 500 mètres)
- **ASI** : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Périmètre de Protection immédiat et rapproché, Forage du Camping Montrose – Arrêté préfectoral 034_ACP_0098 du 7 octobre 2003
- **I4** : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine :
 - Ligne aérienne 63 kV N0 1 Espondeilhan-Pézenas
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Risques et nuisances

La zone A est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone A est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN à FORT** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone A est concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU) et est concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf. annexe du PLU).

La zone A est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe du PLU).

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

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

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

En An1, toute nouvelle construction et installation de quelque nature est interdite.

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les aires de camping et de caravanning,

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les parcs photovoltaïques ou solaires.

En An1, en plus des dispositions ci-dessus, sont interdits :

- **les affouillement et exhaussements y compris mineurs,**
- **les forages,**
- **les drainages.**

Article 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu

Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.

Tout travaux conduisant à la dégradation ou à l'assèchement d'une zone humide doivent être compensés à raison de 200% de la surface dégradée ou asséchée.

1. Exploitations agricoles

1.1. Dispositions applicables à la zone A hors secteurs A0 et An

Les nouvelles exploitations agricoles sont autorisées. Des extensions des exploitations existantes peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement au site et constructions existantes et qu'elles respectent les dispositions ci-après.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, des équipements indispensables et au logement éventuel, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisés.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès

lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées.

1.2. Dispositions particulières au secteur An

Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

Des extensions des exploitations existantes peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement au site et constructions existantes et qu'elles respectent les dispositions ci-après.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, des équipements indispensables et au logement éventuel, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisés en extension ou changement de destination des constructions existantes.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en extension ou changement de destination des constructions existantes, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont interdites.

1.3. Dispositions particulières au secteur A0

Les exploitations agricoles sont interdites.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **Toutefois, les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites.** Ne sont pas concernées à cette interdiction les constructions et installations agrivoltaïques au sens des articles L.111-27 et L.111-28 du code de l'urbanisme.

3. Logements

Les extensions des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- jusqu'à concurrence de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- à condition que la destination initiale ne soit pas changée ;
- qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé
- que les extensions soient contiguës à au moins une construction existante ;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë ;
- que la construction existante soit légale.

Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisé dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher. **Le logement de l'exploitant doit être intégré au volume des bâtiments d'exploitation ou distant d'au plus 15,00 mètres.** La compacité de la forme urbaine doit être recherchée.

Les nouveaux logements, en dehors du logement de l'exploitant, sont interdits. Ils peuvent être autorisés en changement de destination (Cf. ci-dessous).

Dans la mesure où ils respectent les seuils fixés, les logements qui ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisés :

- Chambre d'hôte ou meublé de tourisme : limité à 5 chambres maximum et capacité d'accueil de 15 personnes maximum.

4. Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques

Ces sous-destination sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination régulièrement autorisé (Cf. ci-dessous).

5. Installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

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

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

6. Changements de destination

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme)

Le changement de destination est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

6.1. Seigneurie de Peyrat

Les changements de destination sur les bâtiments représentés au règlement graphique pour :

- Habitation :
 - Logement :
 - dans la limite d'un logement
 - et dans la limite de 5 chambres d'hôtes pour une capacité d'accueil totale maximale de 15 personnes pour les chambres
- Commerces et activités de services :
 - Restauration : dans la limite d'un établissement
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Autres hébergements touristiques

7. Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes

Ne peut être considéré comme construction existante qu'une construction régulièrement autorisée ou édifiée avant juin 1943.

Sont autorisés :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée ;
- Les extensions des constructions existantes à vocation de logements jusqu'à concurrence de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition que la destination initiale ne soit pas changée et qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé.

8. Piscines et annexes

Les bassins de piscines sont autorisées sous conditions :

- Qu'elles soient rattachées à une construction régulièrement autorisée ;
- Que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 10,00 mètres entre la construction principale ou son agrandissement éventuel et la piscine ;

- Que le bassin de piscine n'excède pas une emprise au sol de plus de 25 m² ;
- Que la hauteur mesurée en tout point de piscine soit au plus égale à 1,00 mètre à partir du terrain naturel.

Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une construction à compter de l'approbation du PLU et que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 10,00 mètres entre la construction principale et l'annexe.

Les locaux techniques doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

Article 3. MIXITE SOCIALE

Sans objet.

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

1.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

1.2. Implantation par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 75 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 2009.

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

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

1.3. Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 15,00 mètres de l'axe des routes départementales existantes, modifiées ou à créer.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

3. Hauteur des constructions

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles. Pour les extensions contigües à une autre construction, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les surélévations qui ne s'appuient pas sur une construction existante plus haute ou la hauteur de la construction existante contiguë.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20,00 mètres de longueur et la hauteur totale maximale est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 250 m² pour les logements et leurs annexes. Elle n'est pas réglementée pour les autres sous-destinations.

Article 5. STATIONNEMENT

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

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

Les aires et cours de services doivent être le moins visible possible des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement seront préférentiellement réalisées en surfaces perméables ou semi-perméables.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

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

Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toiture et couverture

1.1. Toiture

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%. Les lucarnes sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et lorsqu'ils sont végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

1.1.1. Débord de toiture

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

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

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

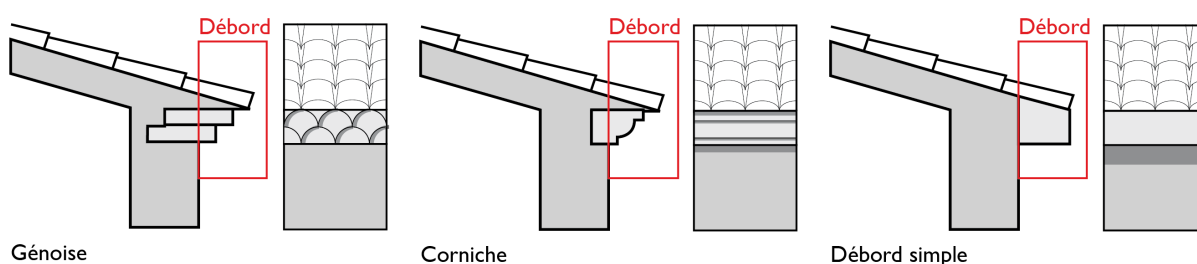


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade.

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

1.1.2. Ouvrages en toiture

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique.

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

1.2. Couvertures

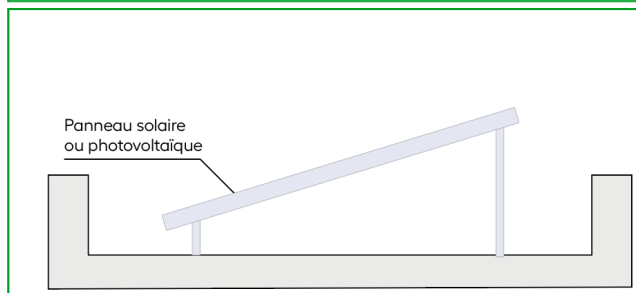
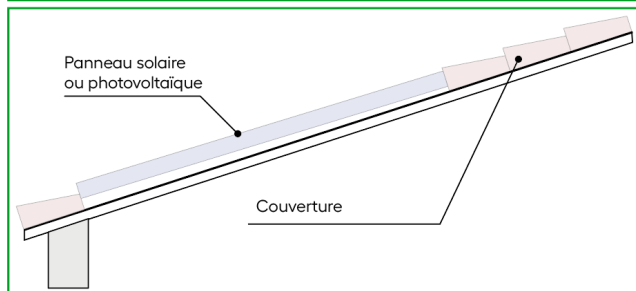
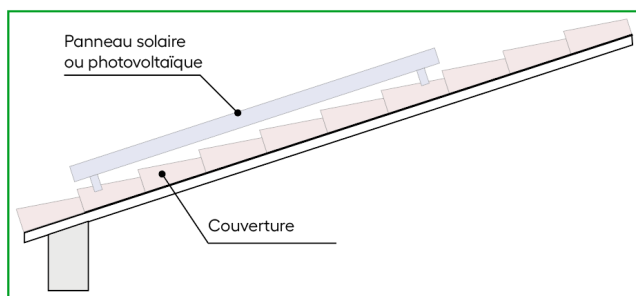
Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du PLU.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture. La surface de toiture équipée de panneaux photovoltaïques pourra alors répondre en tout ou partie aux besoins électriques de l'exploitation. Il est rappelé que, pour les nouvelles constructions, la surface du bâtiment agricole projeté doit être en cohérence avec le projet de développement agricole. En ce sens, la surface du bâtiment agricole ne peut être motivée par les besoins de production en énergie. Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

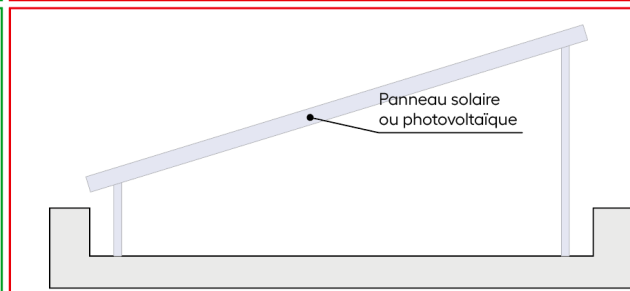
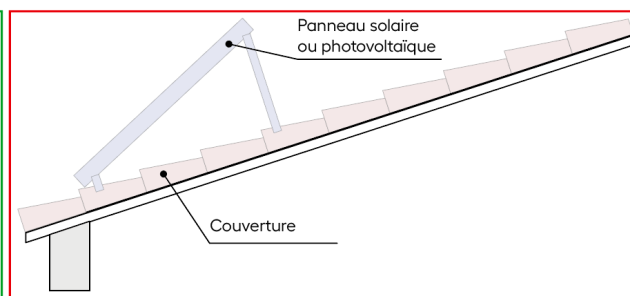


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

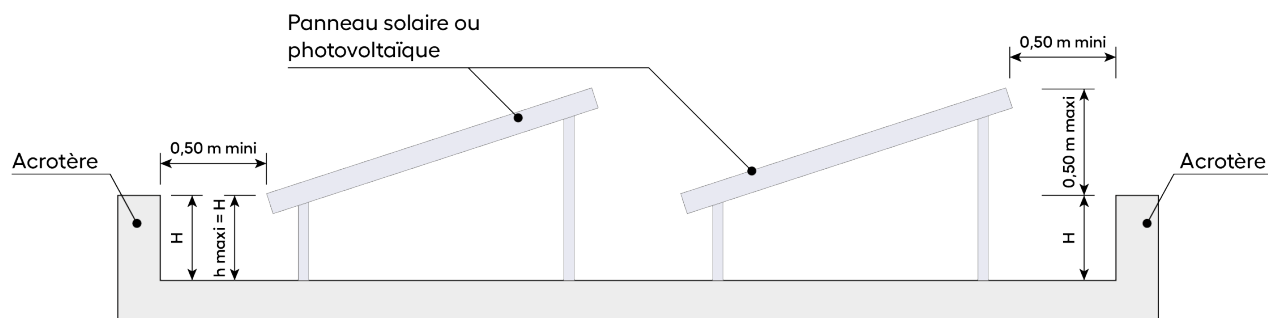


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

2. Façades

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

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

Les façades enduites ou crépies devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU (sous réserve de prescriptions spéciales de l'ABF). Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée.

Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

2.1. Menuiseries

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

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

2.2. Éléments visibles en façade

2.2.1. Ferronnerie – serrurerie

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

2.2.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

2.2.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

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

2.2.4. Climatiseurs

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

3. Bâti protégé

Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Elles seront enduites sur toutes leurs faces. L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

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

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

Toute nouvelle clôture doit prévoir des ouvertures, au niveau du terrain, d'au moins 20 cm x 20 cm afin de faciliter le passage de la petite faune.

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les nouveaux accès individuels sont interdits sur les voies suivantes :

- **Autoroute A 75 ;**
- **RN 2009 de Paris à l'Espagne ;**
- **Ensemble des routes départementales.**

2. Voirie

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

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

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

famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Défense incendie

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade.

6. Ordures ménagères

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N comprend l'ensemble des espaces naturels et à dominante naturelle de Tourbes. Elle couvre les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques structurants identifiés au Schéma Régional de Cohérence Écologique et au SCoT du Biterrois qui constituent l'essentiel de la trame verte et bleue à l'ouest ainsi que les espaces à dominante naturelle aux abords de l'autoroute A75.

La zone N comprend 3 secteurs :

- **Nn** : zone naturelle renforcée à protéger au regard des enjeux écologiques liés au site Natura 2000 FR9102005 – Aqueduc de Pézenas (directive Habitat, Faune, Flore).
- **Nep** : le secteur Nep comprend l'ensemble des espaces à dominante naturelle des espaces et équipements publics légers et perméables existants ou futurs de la commune, notamment les ouvrages de rétention des quartiers de Bellevalia et des Flabègues en frange d'urbanisation mais aussi les futurs espaces verts ouverts au public des Flabègues et de la Bade. Ce secteur comprend un sous-secteur **Nep1** afin de distinguer certaines utilisations du sol autorisées.
- **NL** : ce secteur correspond au camping existant du Domaine de Montrose dont l'objectif est de conserver la vocation touristique de ce site.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone N est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Saturnin – Inscription du 1er avril 1935 (rayon de 500 mètres / PDA en cours)
 - Château de Peyrat – Classement et inscription partiels du 4 novembre 1983 (rayon de 500 mètres)
- **ASI** : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :
 - Périmètre de Protection immédiat et rapproché, Forage du Camping Montrose – Arrêté préfectoral 034_ACP_0098 du 7 octobre 2003
- **I4** : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine :
 - Ligne aérienne 63 kV N0 1 Espondeilhan-Pézenas
- **PM1** : Servitude relative aux Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) :
 - Plan de Prévention des Risques inondation - Arrêté préfectoral n°2008-I-1853 du 8 juillet 2008

Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Risques et nuisances

La zone N est concernée par un aléa inondation par débordement des cours d'eau ou fossé (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone N est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN à FORT** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone N est concernée par un aléa incendie du Porter à Connaissance de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU) et est concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf. annexe du PLU).

La zone N est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe du PLU).

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

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

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,

- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu

Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.

Tout travaux conduisant à la dégradation ou à l'assèchement d'une zone humide doivent être compensés à raison de 200% de la surface dégradée ou asséchée.

1. Autres hébergements touristiques

Les hébergements touristiques sont autorisés uniquement en secteur NL sous forme d'aire naturelle de camping et de caravaning.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **Toutefois, les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites.** Ne sont pas concernées à cette interdiction les constructions et installations agrivoltaïques au sens des articles L.111-27 et L.111-28 du code de l'urbanisme.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdits en Nn.

3. Dispositions particulières au secteur Nep

Sont uniquement autorisés les aménagements légers, perméables et réversibles compatibles avec la vocation naturelle de la zone (ouvrages hydrauliques, parcours sportif, espace vert, etc.).

4. Dispositions particulières au secteur Nep1

Sont uniquement autorisés les aménagements légers, perméables et réversibles compatibles avec la vocation naturelle de la zone (parcours sportif, espace vert, etc.).

Les ouvrages hydrauliques peuvent être autorisés **uniquement** dans un principe d'écrêtement des débordements des cours d'eau et fossés et de gestion des ruissellements en amont du bassin versant de la zone Nep1. Ces ouvrages ne peuvent avoir une profondeur supérieure 2,00 mètres et doivent être accessibles.

5. Piscines et annexes

À l'exception du secteur NL, les piscines et annexes sont interdites.

Article 3. MIXITE SOCIALE

Sans objet.

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

1.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

1.2. Implantation par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 75 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 2009.

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

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

1.3. Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 15,00 mètres de l'axe des routes départementales existantes, modifiées ou à créer.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

3. Hauteur des constructions

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres.

4. Emprise au sol des constructions

En NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2 000 m².

Article 5. STATIONNEMENT

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

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

Les aires et cours de services doivent être le moins visible possible des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement seront préférentiellement réalisées en surfaces perméables ou semi-perméables.

Article 6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

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

Les constructions annexes peuvent déroger aux dispositions ci-après sous réserve qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Bâti protégé

Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

Article 7. BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures

Les clôtures seront réalisées conformément aux dispositions en vigueur et en particulier à la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée et l'article L.371-1 du code de l'environnement.

Toute nouvelle clôture doit prévoir des ouvertures, au niveau du terrain, d'au moins 20 cm x 20 cm afin de faciliter le passage de la petite faune.

Chapitre 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les nouveaux accès individuels sont interdits sur les voies suivantes :

- **Autoroute A 75 ;**
- **RN 2009 de Paris à l'Espagne ;**
- **Ensemble des routes départementales.**

2. Voirie

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

Article 9. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Défense incendie

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacués conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tous travaux de quelques natures doivent se conformer aux dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe 4.1 du PLU.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade.

6. Ordures ménagères

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

ANNEXES

ANNEXE 1 : EXTRAIT DU RDDECI

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours (version 2016)

**Groupeement Gestion des Risques
Service Prévision opérationnelle**

OBJECTIFS :

Le présent document a pour but de présenter les prescriptions techniques générales du SDIS 34 en matière d'accessibilité.

SOMMAIRE :

– Règles générales

1- Les bâtiments d'habitation

- 1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants
- 1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire
 - 1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle
 - 1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective
 - 1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille A
 - 1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille
 - 1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH

2 - Les établissements recevant du public (ERP)

3 - Les établissements soumis au code du travail

4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)

5 - Voie Engin

6 - Voie échelle

7 - Espace libre

8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway

9 - Ralentisseurs

10 -Cheminement /accès au bâtiment

11- Voies en impasse/aires de retournement

12- Dispositif de déverrouillage des accès

13- Plantations et mobilier urbain

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».

En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

1 Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;

La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.

Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.

Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1.2.1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
 - Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.2 les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)

- Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.3 Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

1.2.4 Bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3^{ème} famille B ou 4^{ème} famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2 Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les

cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours (arrêté du 05 août 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5 Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
 - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6 Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

*Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.*

7 Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

8 Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactées par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin.

9 Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

10 Cheminement : accès au bâtiment

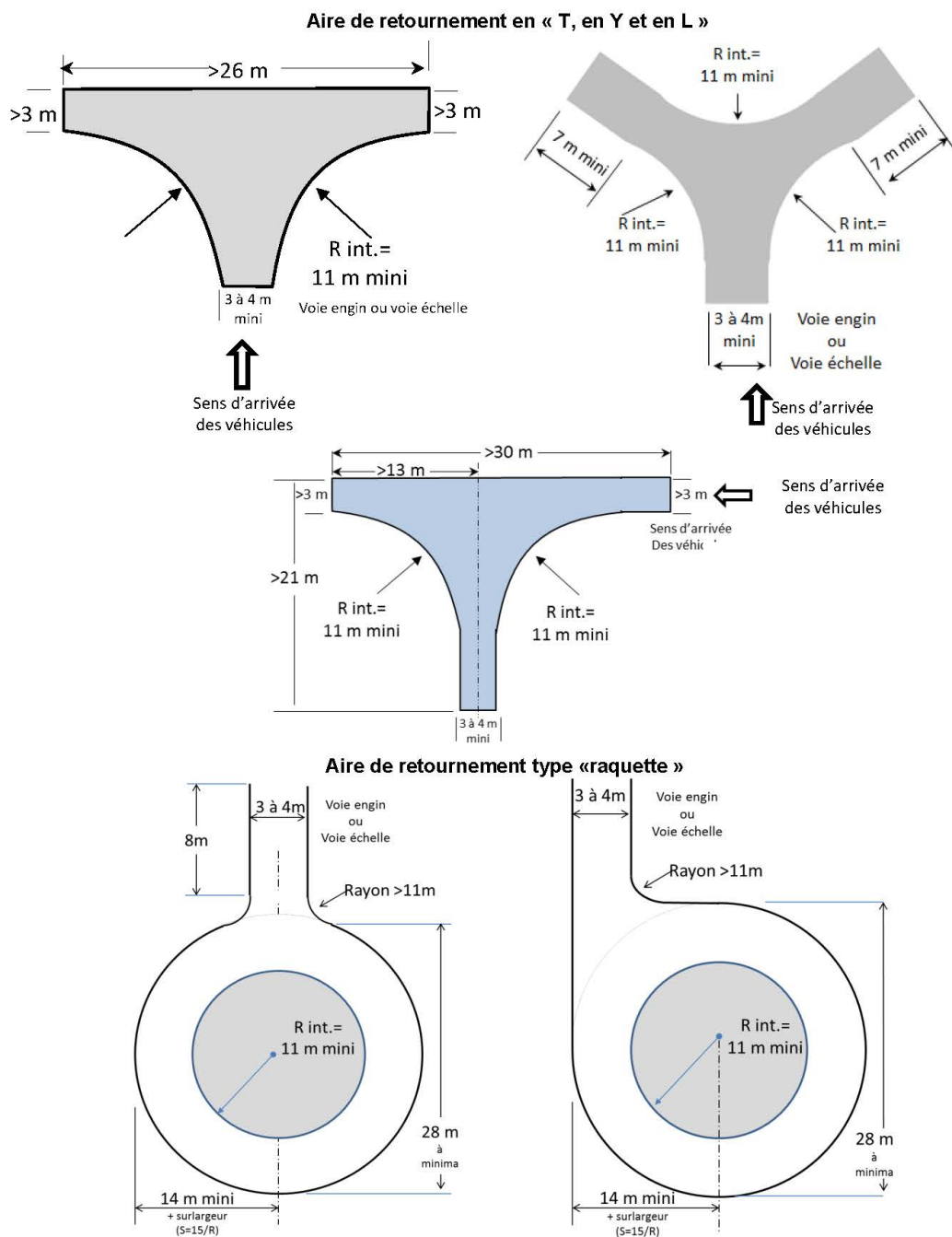
En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>= 1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle : <= 150 m 2 ^{ème} famille collective : <= 100 m 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

11 Voies en impasse / Aires de retournement :

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous



12. Dispositif de déverrouillage des accès

Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voiries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès

Triangle femelle 12 mm pour manœuvre de triangle mâle 11 mm (à privilégier)
Appelé triangle Gaz (seul normalisé)

 Cylindre extérieur de 1.6 cm de diamètre et de longueur 1,9 cm



BOITIER POMPIER



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département. En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndic de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

REFERENCES REGLEMENTAIRES : *(Liste non exhaustive)*

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L 460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
 - le décret 69-596 du 14 juin 1969;
 - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
 - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L. 511-1 et suivant(s), L. 512-1 et suivant(s), L. 513-1, L. 514-1 et suivant(s), L. 515-1 et suivant(s), L. 516-1 et suivant(s) et L. 517-1 et suivant(s)
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
 - le décret du 31/03/1992,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Arrêté Préfectoral du 09 Septembre 2014 N° 2014-252-0005 relatif à la réglementation sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps.



COMMUNE DE TOURBES

PLAN LOCAL D'URBANISME