

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intégrant Évaluation Environnementale du PLU



Pièce 4.1 : Règlement écrit

Intégrant :

- la liste des emplacements réservés
- la liste des éléments, sites et secteurs à préserver et les prescriptions qui y sont associées
- les règles s'appliquant sur le territoire et dans chaque zone

Élaboration du PLU engagée par DCM du 28 avril 2008	Élaboration du PLU arrêtée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 24 juillet 2023 Délibération du Conseil Communautaire (DCC) du 6 novembre 2023	Élaboration du PLU approuvée par DCM du DCC du
---	--	--



Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes Les Avant-Monts

ZAE l'Audacieuse
34480 MAGALAS
Tel : 04.67.80.70.48



Commune d'Abeilhan

Mairie d'Abeilhan
11 Avenue Georges Guynemer,
34290 ABEILHAN
Tel : 04 67 39 00 21

Procédure d'urbanisme



BETU

Urbanisme & aménagement

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



Naturæ

Biodiversité

Résidence Saint-Marc
15 rue Jules Vallès,
34200 SÈTE
Tel./Fax. 04.48.14.00.13

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DÉFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS	7
CHAMP D'APPLICATION ET LIMITES DU PLU	13
Respect du plan local d'urbanisme	13
Adaptations mineures	13
Portée du règlement du PLU à l'égard d'autres législations	13
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	15
Destinations et sous-destinations des constructions	15
Définitions des sous destinations	15
Changement de destination	17
AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	18
Obligation de recours à un architecte	18
Réglementation applicable aux lotissements	18
Performances environnementales et énergétiques	18
Publicités, enseignes et préenseignes	19
TITRE 2. RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	21
Division du territoire en zones	23
Accès et voirie	23
Stationnement	24
Risques et contraintes	26
TITRE 3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	29
RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	31
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	31
TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER	33
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	35
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER	37
Espaces paysagers à préserver	37
Éléments du patrimoine bâti à protéger	38
LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER	47
TITRE 5. LES ZONES URBAINES	49
CARACTÈRE DES ZONES URBAINES	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	52
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	52
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
3. Équipements et réseaux	67

TITRE 6. LES ZONES À URBANISER (AU)	69
CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	72
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	72
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
3. Équipements et réseaux	84
TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES (A)	87
CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	90
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	90
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
3. Équipements et réseaux	98
TITRE 8. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	101
CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	104
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	104
2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
3. Équipements et réseaux	109



TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS

Acrotère

Un mur acrotère (un acrotère) désigne un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité ou bien à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

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. Les constructions annexes peuvent être :

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

Les piscines ne sont pas comptées comme des constructions annexes.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur, arcade, porte, fenêtre, etc., close ou non.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

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.

La piscine couverte est assimilée à une construction et respectera les règles applicables aux constructions.

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.

Contigu

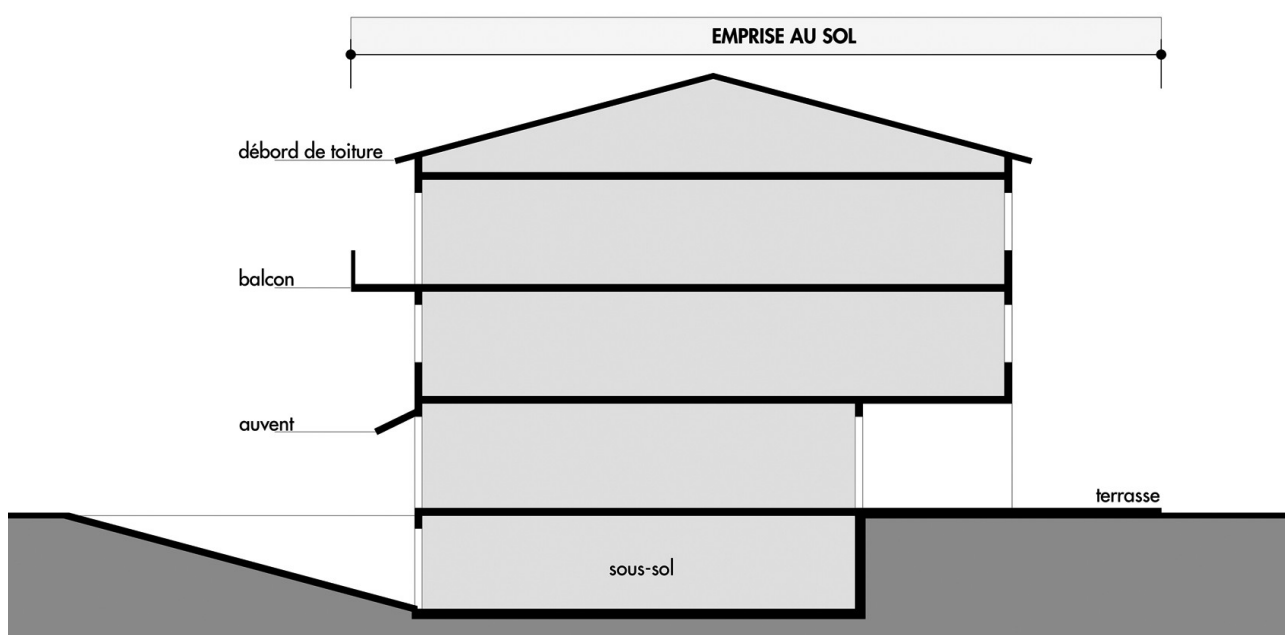
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Densité de construction

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

Emprise au sol

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



Emprises publiques et voies publiques

Les emprises publiques et les voies publiques comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

Espaces plantés ou de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Extension

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

Façade

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

Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

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 prospects et d'emprise au sol.

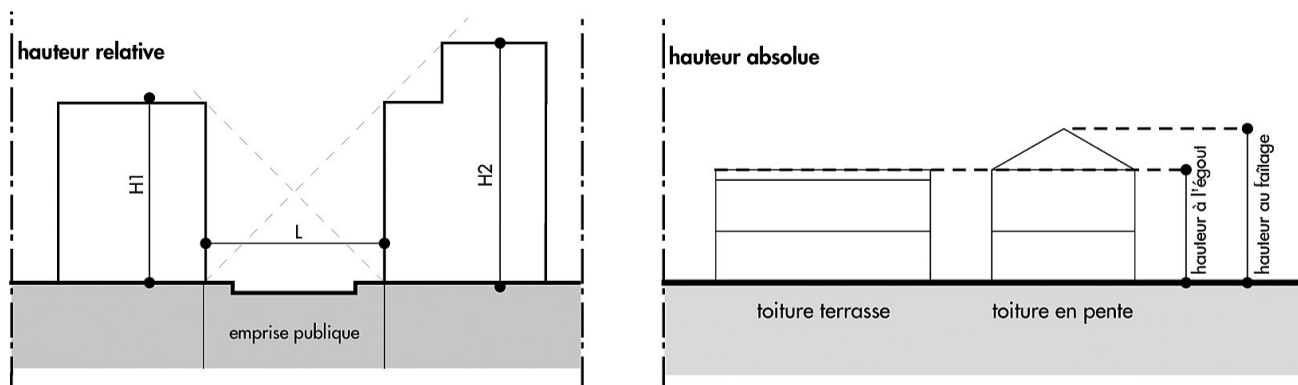
Hauteur des constructions

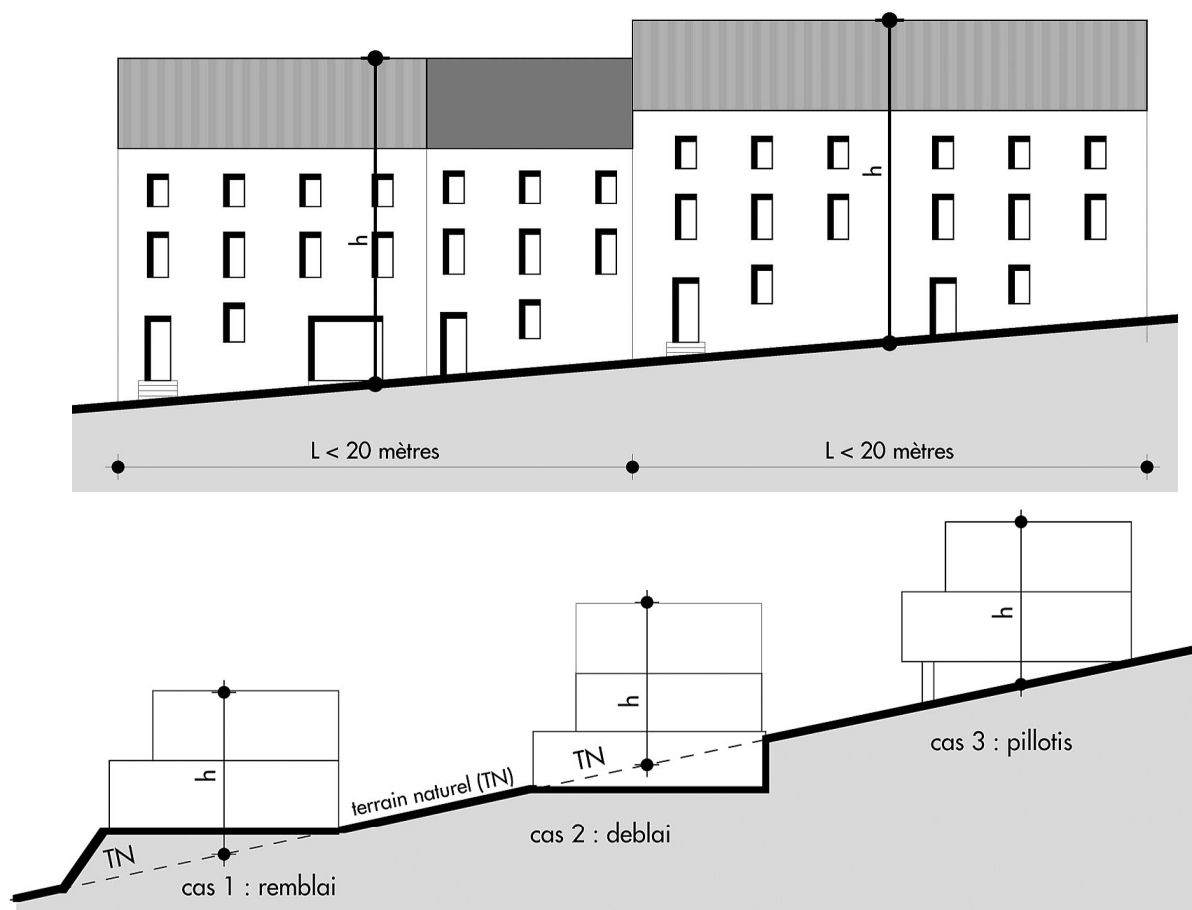
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

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

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

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.





Installation agrivoltaïque

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- Elle n'est pas réversible.

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.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Loggia

Généralement située en étage, la loggia est une loge, un espace extérieur forcément couvert, en retrait par rapport à la façade principale.

Opération d'aménagement d'ensemble

La terminologie d'« opération d'aménagement d'ensemble » figure à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet à la Collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit être considérée comme pouvant notamment regrouper : le permis groupé sur plusieurs propriétés, le permis d'aménager par lotissement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), ...

La réalisation d'une opération d'un immeuble collectif ne saurait être considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Sol naturel ou terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Sous-sol d'un bâtiment

Constitue un sous-sol, toute pièce ou étage qui est en dessous du « rez-de-chaussée » d'un édifice, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

Surface de plancher de la construction

Selon l'article R111-22 du Code de l'urbanisme,

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

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

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

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

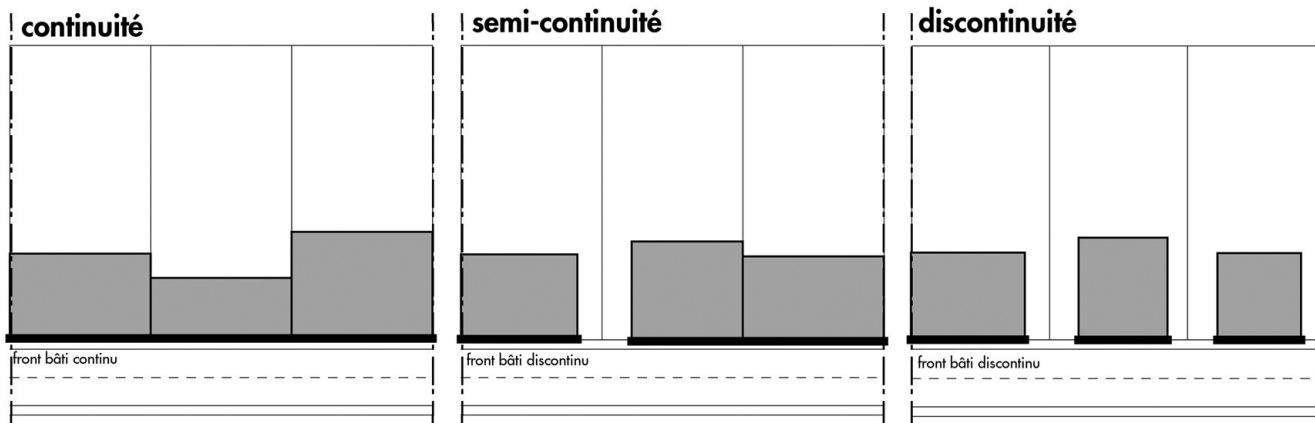
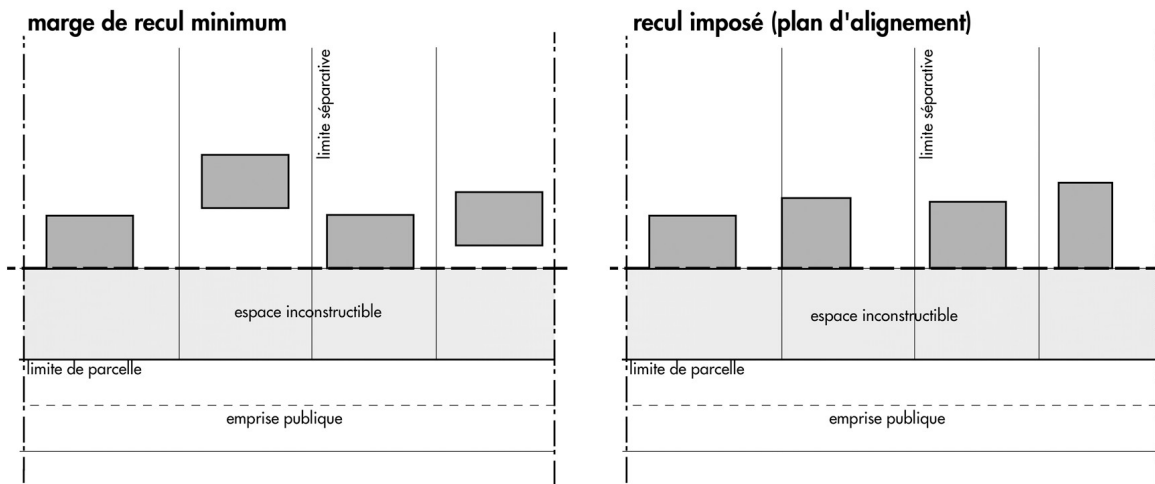
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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

L'alignement est constitué selon les cas par :

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

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



CHAMP D'APPLICATION ET LIMITES DU PLU

Respect du plan local d'urbanisme

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

Adaptations mineures

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

Portée du règlement du PLU à l'égard d'autres législations

Articles applicables du règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à un ensemble de Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er des parties législative et réglementaire du Code de l'urbanisme comme le prévoit les articles L. 111-1 et R. 111-1 de ce code.

Servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol

La servitude d'utilité publique (SUP) constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Lorsqu'elles existent, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux projets envisagés dans leurs périmètres. Leurs dispositions prévalent sur les règles du PLU et s'ajoutent à ces règles.

La liste et la description de ces servitudes impactant le territoire d'Abeilhan sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

Prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur

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

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'arrêté n° 76-2020-0672 2014324-0040 du 10 août 2020, sur la Commune d'Abeilhan, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

Entrent dans le champs d'application de l'archéologie préventive:

- Lorsqu'ils intègrent une ZPPA, les permis d'aménager, les permis de construire, les permis de démolir,
- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact.
- Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 ha et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre qui ne sont pas non soumises à étude d'impact, à permis d'aménager, permis de construire ou à déclaration préalable mais nécessitant des travaux d'affouillements, de nivellement ou d'exhaussement de sol.
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques,

Cf. livre V, article R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine.

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

Sur le territoire de la commune d'Abeilhan sont délimitées 3 zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Cf arrêté n°76-2020-0672 qui constitue d'annexe 2.1 du PLU.

Les schémas directeurs d'assainissement

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

Lorsqu'ils sont approuvés ces schémas directeurs sont opposables.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont définies ci-après. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

Définitions des sous destinations

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

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

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

La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

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

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

La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

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

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

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

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

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

Elle comprend quatre sous-destinations :

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

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

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

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

Changement de destination

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

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

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

AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Obligation de recours à un architecte

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

Réglementation applicable aux lotissements

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

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, de la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols.

Toutefois, « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. » (Code de l'Urbanisme, art. L442-14).

Afin de ne pas laisser se pérenniser des « règles d'urbanisme d'origine privée », il est prévu que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. » (Code de l'Urbanisme, art. L.442-9).

Performances environnementales et énergétiques

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

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

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

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

Publicités, enseignes et préenseignes

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

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

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

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

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

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

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

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



TITRE 2. RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Division du territoire en zones

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

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

Les zones urbaines (U)

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

Sur la commune d'Abeilhan, 6 types de zones urbaines ont été définies : UA, UB, UC, UE1, UE2 et Uep.

Les zones à urbaniser (AU)

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

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

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

Sur la commune d'Abeilhan, 4 types de zones à urbaniser ont été définies : I-AU1, I-AU2, I-AU3 et I-AU4.

Les zones agricoles (A)

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

Sur la commune d'Abeilhan, 2 types de zones agricoles ont été définies : Ag et Ah.

Les zones naturelles et forestières (N)

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Sur la Commune d'Abeilhan, 3 types de zones naturelles et forestières ont été définies : Nb, Ng et Nj.

Accès et voirie

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

Accès

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

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

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

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

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

Accès en bordure des routes départementales

Toute création d'accès sur les routes départementales est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Accès sur les voies bordées d'arbres

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

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

Voirie

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

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

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

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

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones.

Stationnement

Stationnement des vélos

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

Stationnement relatif aux logements locatifs aidés

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

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

Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires

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

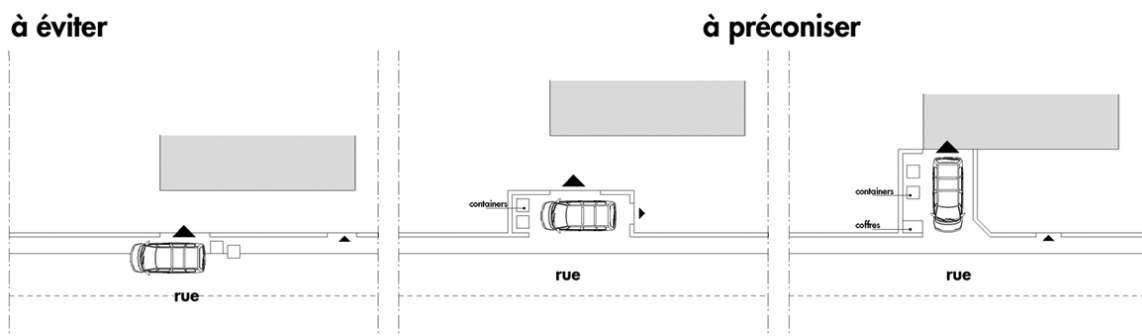
Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,30 mètres.

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

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.

Quantitatif

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



Risques et contraintes

Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation

Le Plan de Prévention des Risque d'Inondation de la Commune d'Abeilhan a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 24/07/2003 . Une carte d'aléa a été établie qui vaut porter à connaissance du risque.

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

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

Un plan de zonage a été établi sur l'ensemble de la commune. Le territoire concerné est divisé en 4 types de zones :

- Les zones de danger :

Les zones exposées aux risques, qualifiées de zones de danger, sont constituées des zones d'aléa fort pour l'aléa de référence. Elles regroupent :

- **La zone Rouge «R», pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié**
- **La zone Rouge «RU», pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort**

- Les zones de précaution.

Il s'agit d'une part des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion et d'autre part des zones non directement exposées à l'aléa de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- **La zone bleue «BU», pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues**
- **La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence**

Chaque zone est réglementée.

Risque mouvements de terrain

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT).

Risque retraits et gonflement des argiles

Sur le territoire communal, le risque «retrait-gonflement des argiles» est identifié important (notamment sur une grande partie du village) ou modéré.

Afin de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, la réglementation (Code de la construction et de l'habitation) impose la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Des études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles doivent ainsi être réalisées :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Risque feux de forêts

La commune n'a pas fait l'objet d'un plan de prévention des risques feux de forêt.

Le Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt DDTM élaboré en 2021

Selon la carte d'aléa feu de forêt du PAC DDTM 2022, la commune compte toutefois des zones exposées aux feux de forêt. Un Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt a en effet été élaboré par la DDTM à l'échelle du département de l'Hérault en 2021. Il prend la forme d'une carte d'aléa actualisée en 2022 et d'une notice d'urbanisme (cf. pièce 4.2 et annexe 2.3 du PLU).

Les obligations légales de débroussaillage sur Abeilhan

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt. Elle n'a pas non plus été classée comme étant à risque mais identifiée «à *risque global d'incendie de forêt faible ou nul*» dans l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013. Les obligations légales de débroussaillage ne s'appliquent donc pas au territoire d'Abeilhan.

Pour autant, le débroussaillage des secteurs à risque fort à exceptionnel proche des habitations est recommandé. (cf. annexe 3.2 du PLU).

Les risques technologiques

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel du site, ses installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

La commune dispose d'une installation classée pour la protection de l'environnement : Les côteaux d'Abeilhan «Préparation de vins».

Risque tempête

Au vu du DDRM mis à jour le 05 juillet 2012, toutes les communes de l'Hérault sont touchées par le risque tempête.

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). Le contact entre deux masses d'air est appelé un front. On distingue les fronts chauds et les fronts froids. Un front chaud sépare une masse d'air chaud poussant une masse d'air froid. Un front froid sépare une masse d'air froid poussant une masse d'air chaud.

La prise en compte dans l'aménagement du territoire à travers, le respect des normes de construction en vigueur prenant en compte les risques dus aux vents (Documents techniques unifiés « Règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions » datant de 1965, mises à jour en 2000).

Prescriptions techniques générales du SDIS

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

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

Risque sismique

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



TITRE 3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.»

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU ne compte qu'un seul emplacement réservé (ER) listé dans le tableau ci-après.

Il est également cartographié sur le règlement graphique (pièces 4.2 et 4.3 du PLU).

N° des ER	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Élargissement du Chemin de la Baraquette (voie communale) à 6 m (chaussée de 4 m et accotements)	environ 4 000 m ²	COMMUNE



TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

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

...

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

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

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

...

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

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

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

...»

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

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

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

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

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






LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER

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

Espaces paysagers à préserver

Les espaces patrimoniaux à protéger en raison de leur valeur architecturale ou paysagère sont listés dans le tableau ci-après et cartographiés sur le règlement graphique du PLU (pièces 4.2 et 4.3). Ces zones sont à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.




Ce sont des secteurs pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. **Ainsi, toute coupe d'arbres est soumise à minima à déclaration préalable.**





N°	Localisation	Photo	Emprise ou linéaire	Descriptif & Prescriptions associées
1	Chemin de Saint-Pierre		0.24 ha	Parc attenant à la chapelle Saint-Pierre <i>Les arbres doivent être préservés et l'emprise du parc ne doit pas être réduite. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (arbres malades ou âgés présentant des risques de chute, un danger pour les personnes ou le patrimoine bâti ...), les arbres pourront être remplacés en choisissant des essences locales résistantes à la sécheresse.</i>
2	Avenue Jean Mermoz		0.06 ha	Jardin de ville <i>Les arbres doivent être préservés et l'emprise du parc ne doit pas être réduite. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (arbres malades ou âgés présentant des risques de chute, un danger pour les personnes ou le patrimoine bâti ...), les arbres pourront être remplacés en choisissant des essences locales résistantes à la sécheresse.</i>
3	Avenue Jean Mermoz		385 ml (mètres linéaires)	Haie valorisant l'entrée de ville <i>Les arbres et éléments constitutifs de la haie doivent être préservés. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (arbres malades ou âgés présentant des risques de chute, un danger pour les personnes ou le patrimoine bâti ...), les arbres pourront être remplacés en choisissant des essences locales résistantes à la sécheresse.</i>
4	Avenue Jean Mermoz		0.35 ha	Parc urbain privé <i>Les arbres doivent être préservés et l'emprise du parc ne doit pas être réduite. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (arbres malades ou âgés présentant des risques de chute, un danger pour les personnes ou le patrimoine bâti ...), les arbres pourront être remplacés en choisissant des essences locales résistantes à la sécheresse.</i>
5	Chemin de Margon		0.35 ha	Boisement <i>Les arbres doivent être préservés et l'emprise du boisement ne doit pas être réduite. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (arbres malades ou âgés présentant des risques de chute, un danger pour les personnes ou le patrimoine bâti ...), les arbres pourront être remplacés en choisissant des essences locales résistantes à la sécheresse.</i>

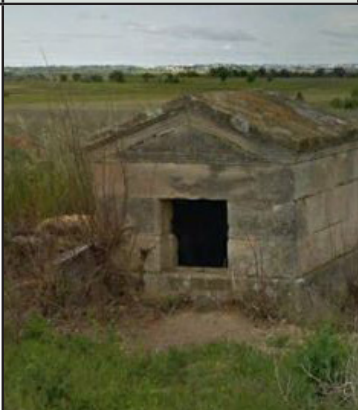

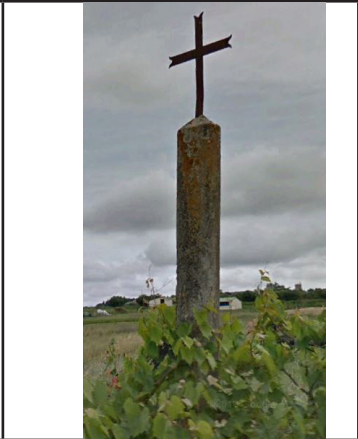

Éléments du patrimoine bâti à protéger


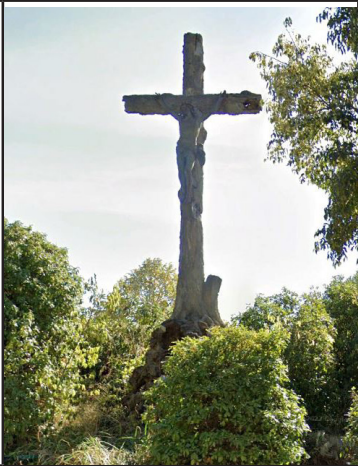
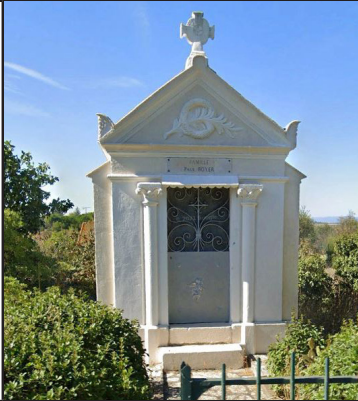
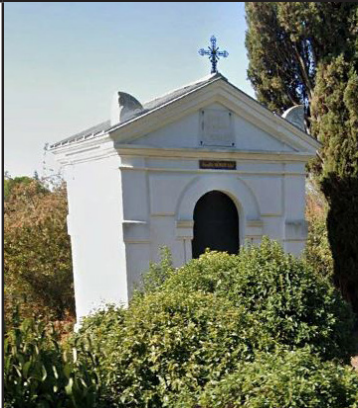
Les éléments patrimoniaux à protéger en raison de leur valeur architecturale ou paysagère sont listés dans le tableau ci-après et cartographiés sur le règlement graphique du PLU (pièces 4.2 et 4.3). Ils sont à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.





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


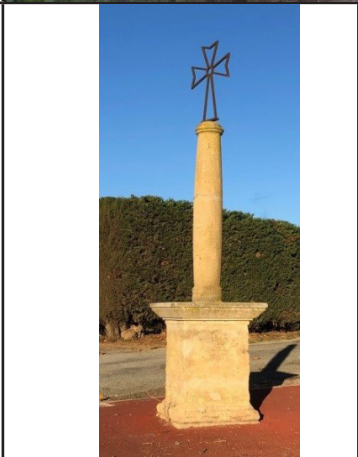
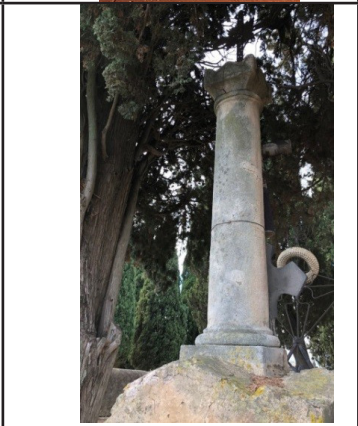
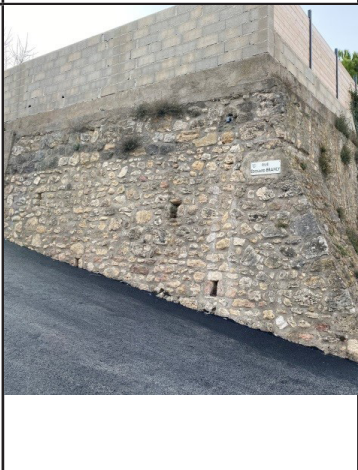
N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
1	Rue Maurice Ravel (parcelle : B 1721)		Encadrement de porte <i>Préserver et mettre en valeur l'encadrement de porte.</i>
2	Chemin de Saint-Pierre (parcelle : A 628)		Chapelle Saint Pierre <i>Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles.</i>
3	Rue François Rabelais (parcelle : B 1515)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i>





N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
4	Rue Maurice Ravel (parcelle : B 2400)		<p>Calvaire</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le calvaire</i></p>
5	Bd Emile Zola (parcelle : B 1372)		<p>Sépulture</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i></p>
6	D33 (parcelle : A 1458)		<p>Calvaire</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le calvaire.</i> <i>Il pourra être déplacé et reconstruit à l'identique à proximité de son implantation actuelle.</i></p>
7	D33 (parcelle : B 861)		<p>Sépulture</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i></p>





N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
8	Boulevard Emile Zola (parcelle : B 634)		<p>Sépulture</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i> <i>Il pourra être déplacé et reconstruit à l'identique si aucune autre réglementation ne l'interdit.</i></p>
9	Boulevard Emile Zola (parcelle : B 637)		<p>Sépulture</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i></p>
10	D33 (parcelle : A 219)		<p>Calvaire</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le calvaire.</i> <i>Il pourra être déplacé et reconstruit à l'identique à proximité de son implantation actuelle.</i></p>
11	Route d'Alignan du Vent (parcelle : A 152)		<p>Calvaire</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le calvaire.</i> <i>Il pourra être déplacé et reconstruit à l'identique à proximité de son implantation actuelle.</i></p>






N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
12	Rue François Rabelais (parcelle : B 586)		<p>Portail et murs de clôture</p> <p><i>Toute restauration devra être réalisée à l'identique. Les pierres apparentes doivent être préservées. Les éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels. Tout nouveau portail sera réalisé en ferronnerie dans un style traditionnel de qualité.</i></p>
13	Avenue Georges Guynemer (parcelle : B 1149)		<p>Calvaire</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le calvaire.</i></p>
14	Rue Emile Zola (parcelle : B 1136)		<p>Sépulture</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i></p>
15	Rue Emile Zola (parcelle : B 1137)		<p>Sépulture</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i></p>

N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
16	Face au cimetière (parcelle : B 1145)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i>
17	Coup du château (parcelle : B 597)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i>
18	Avenue Jean Moulin (parcelle : B 1701)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i>
19	Rue Marcel Pagnol (parcelle : B 1532)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau</i>

N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
20	Chemin de St-Pierre (parcelle : A 20)		Sépulture et calvaire <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau et le calvaire</i>
21	Avenue Molière (parcelle : A 21)		Calvaire <i>Préserver et mettre en valeur le calvaire. Il pourra être déplacé et reconstruit à l'identique à proximité de son implantation actuelle.</i>
22	Dans le cimetière (parcelle : B 603)		Calvaire <i>Préserver et mettre en valeur le calvaire. Il pourra être déplacé et reconstruit à l'identique à proximité de son implantation actuelle.</i>
23	Rue François Rabelais (parcelle : B 984)		Mur d'escarpe <i>Préserver et mettre en valeur les restes du mur d'escarpe du château</i>

N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
24	Rue Maréchal Joffre (parcelle : B 995)		<p>Ancienne entrée du village (Subsistent les départs de deux voûtes (probablement en plein cintre) entre lesquelles coulissait la herse de fermeture.)</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur les restes de l'ancienne entrée du village.</i></p>
25	Impasse Anatole France (parcelle : B 900)		<p>Reste d'un mur d'escarpe</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur les restes du mur d'escarpe</i></p>
26	Rue Paul Valéry (parcelle : B 890)		<p>Echauguette</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur l'échauguette.</i></p>
27	Rue Blaise Pascal (parcelle : B 1010)		<p>Eglise Notre Dame de Pitié et son porche - XIIIème siècle</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur l'église et son porche.</i></p>

N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
28	Rue Blaise Pascal (parcelle : B 1305)		Porte en ogive <i>Préserver et mettre en valeur la porte en ogive.</i>
29	Rue François Mauriac (parcelle : B 1010)		Fenêtre à meneaux <i>Préserver et mettre en valeur la fenêtre à meneaux.</i>
30	Angle rue Mermoz et avenue Jean Moulin (parcelle : B 2057)		Plaques Michelin <i>Conserver les plaques Michelin.</i>
31	Angle rue Guynemer et avenue Jean Moulin (parcelle : B 1976)		Plaque Indicative <i>Conserver la plaque indicative.</i>

N°	Localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
33	Rue Maréchal Leclerc (parcelle : B 939)		Encadrement de porte <i>Préserver et mettre en valeur l'encadrement de porte.</i>
34	Rue Emile Zola (parcelle : B 1521)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau.</i>
35	Chemin du Travers (parcelle : B 1515)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau.</i>
36	Chemin du Travers (parcelle : B 586)		Sépulture <i>Préserver et mettre en valeur le tombeau.</i>
37	Avenue Jean Moulin (parcelle : B 897)		Plaque Ancienne <i>Conserver la plaque.</i>

LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

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

Le patrimoine naturel identifié dans les plans de zonages du PLU doit être protégé afin de préserver, maintenir ou remettre en état les continuités écologiques. C'est un patrimoine naturel pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

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

Y sont interdits :

- Toutes occupations de l'espace et utilisations du sol de nature à compromettre la pérennité de écologique de la zone ou du linéaire.

Y sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors de cette zone.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune.

Désignation	Prescriptions associées
Ripisylves de la Thongue et du Ruisseau des Gours	<p>Y sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute occupation, utilisation du sol, aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone : remblaiement, déblaiement, exhaussement, affouillement et excavation... <p>Y sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, 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 au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune. - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
Haies	<ul style="list-style-type: none"> - Toute destruction d'arbre et d'arbuste est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. - Tout écobuage est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité. - Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.

Désignation	Prescriptions associées
Continuités écologiques boisées	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le débroussaillage et maintien en état débroussaillé (cf. annexe débroussaillage du PLU). - Les travaux de plantations. - Tout abattage d'arbres de haute tige, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie. Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre des boisements (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est proscrit. - Toute destruction d'arbre et d'arbuste est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. - Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
Arbres remarquables	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute destruction et élagage des arbres dit remarquables est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre). Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres afin d'assurer leur pérennité et leur développement. - Tout abattage d'arbres doit être compensé par la plantation d'arbres d'essence locale de même type. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres afin d'assurer leur pérennité et leur développement.



TITRE 5. LES ZONES URBAINES

CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines de la commune

Sur la commune les zones urbaines sont décomposées en différents types de zones principalement à vocation d'habitat (UA , UB, UC) ou à vocation artisanale ou économique UE1, UE2 et UE3 ou à vocation d'équipements publics Uep.

La zone UA correspond au bourg ancien, cœur historique traditionnel.

La zone UB correspond au secteur dit «des faubourgs» (habitat, services commerces, équipements...) en périphérie du cœur de village.

La zone UC correspond aux extensions récentes (lotissements, pavillons, équipements...).

La zone UE1 correspond au secteur de la cave coopérative.

Les zones UE2 et UE3 correspondent à des secteurs destinés à l'activité dans laquelle l'habitat est autorisé.

La zone Uep correspond aux secteurs d'équipements publics de la commune

Principales contraintes et servitudes applicables en zones urbaines

La zone urbaine est partiellement concernée par :

- **Les zones inondables du PPRI , PPR Inondations approuvé le 24/07/2003**
- **La servitude relative au passage de canalisations électriques**

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

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

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique - Annexe 1.3 : Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés

Voir en pages 15 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et servitude relative à la distribution d'énergie électrique) et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones urbaines n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

En toutes zones urbaines

Sont autorisés :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol d'une contenance inférieure ou égale à 40 m³, les terrasses, les auvents, les clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment d'habitation, de restauration ou d'hébergement touristique admis ou existant dans la zone.**
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les pompes à chaleur (air-air et air-eau) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils.
 - L'utilisation du bois, des végétaux et du matériaux biosourcés en façade ou en toiture.
 - Les récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération de moustiques.

En zones UA, UB et UC

Sont autorisés :

- **Les constructions, installations, annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**
 - Habitation.
 - Artisanat et commerce de détail.
 - Restauration.
 - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - Hébergement hôtelier et touristique.
 - Bureau.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- Les extensions de bâtiments à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles avérées, sous réserve de ne pas créer de nuisances.

En zone UE1

Sont autorisés :

- **Les constructions, installations, annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Exploitation agricole,
- Artisanat et commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En zones UE2 et UE3

Sont autorisés :

- **Les constructions, installations, annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**

- Exploitation agricole.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Industrie.
- Bureau.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- En complément de l'activité professionnelle, les constructions, installations, aménagements et annexes **à vocation de logement à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :**
 - Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
 - En zone UE3, la surface de plancher (SDP) dédiée au logement ne doit pas excéder 140 % de la SDP dédiée à l'activité professionnelle et ceci dans la limite d'une SDP du logement de 250 m².

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits

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

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

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UE1	Zone UE2	Zone UE3	Zone Uep
Exploitation agricole et forestière								X
	Exploitation agricole							X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Habitation					X			X
	Logement				X			X
	Hébergement				X	X	X	X
Commerce et activités de services								
	Artisanat et commerce de détail							X
	Restauration				X			
	Commerce de gros	X	X	X		X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							X
	Hébergement hôtelier et touristique				X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics								
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés							
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'art et de spectacles							
	Équipements sportifs							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire								
	Industrie	X	X	X		X	X	X
	Entrepôt	X	X	X		X	X	X
	Bureau							X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	

Sont notamment interdits en toutes zones :

- Les résidences démontables et les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les installations qui peuvent présenter un danger pour les riverains.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les chenils et élevages divers.
- Les casses automobiles, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres, les éoliennes visibles depuis la rue ou le domaine public.

Le parc de stationnement privatif existant ne doit pas être réduit. Le changement de destination et/ou d'usage des garages et des places de stationnement privatives ne peut se faire que sous réserve de constituer un parc de stationnement équivalent sur l'îlot foncier.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit dans les secteurs identifiés dans le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UA et UB

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

La continuité des implantations pourra être assurée également par un mur de clôture à valeur de façade (mur plein surmonté d'une grille ou d'un grillage). Dans ce cas, le bâtiment pourra être implanté en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, la règle d'alignement s'applique à minima à la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Les façades non positionnées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

En zones UC, UE1, UE2, UE3 et Uep

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite des voies privées déjà construites.

Cette règle s'applique également aux annexes des bâtiments, aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel et aux terrasses couvertes.

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

Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limite du domaine public dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque la hauteur totale bâtie n'excède pas **4 mètres** en limite du domaine public et que le linéaire cumulé des bâtiments et annexes implantés en limite du domaine public de l'unité foncière n'excède pas **15 mètres**.

En toutes zones urbaines

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- **Pour aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.**
- **En cas de reconstruction ou surélévation** sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les **piscines non couvertes**, sous réserve de respecter un **recul minimal de 1 mètre** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA et UB

Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou à **3 mètres minimum**.

Cette règle s'applique également aux annexes.

Les terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel doivent être implantées en respectant un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Elles pourront être implantées en limite séparative latérale si elles ne créent pas un surplomb générant ou aggravant un vis-à-vis avec les fonds voisins.

En zones UC, UE1, UE2, UE3 et Uep

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, elles peuvent être édifiées en limite séparative dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque la hauteur totale bâtie n'excède pas **4 mètres** en limite séparative et que le linéaire cumulé des bâtiments et annexes implantés en limite séparative de l'unité foncière n'excède pas **20 mètres**.

Les terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel devront respecter un recul minimal de 3 mètres depuis les limites séparatives.

En toutes zones urbaines

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- Lorsque le projet intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Pour les piscines non couvertes sous réserve de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zones UA, UB, UC

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

En zones UE1 et Uep

Non réglementé

En zones UE2 et UE3

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

Hauteur des constructions

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 9.

«Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au 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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zone UA

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

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **12 mètres** dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser de plus de **2 mètres** la hauteur à l'égout du toit le plus haut sans excéder **12 mètres** et dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

En zone UB

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

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **11 mètres** dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages dont un étage en attique) et d'un sous-sol.

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser de plus de **2 mètres** la hauteur à l'égout du toit le plus haut sans excéder **11 mètres** et dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages dont un étage en attique) et d'un sous-sol.

Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

En zones UC, UE2 et UE3

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de **2 niveaux** (Rez-de-chaussée +1 étage) et d'un sous-sol.

En zone UE1

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **14 mètres** dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

En toutes zones

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

Volume des constructions annexes

Dans le respect des règles précédentes, toute construction annexe, tel que garage, terrasse, patio, serre, pergola, abri de jardin, etc..., ne peut être construite que dans la mesure où elle est correctement intégrée aux volumes de la construction.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain doit être qualitatif.

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments existants de qualité et caractéristiques du centre ancien, tels que (encadrements et éléments de façade en pierre de taille, linteaux, corniches, génoises, balcon, ferronneries anciennes, portes, portails...) doivent être conservés et restaurés.

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

Couleurs

Les couleurs vives sont interdites.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

Toitures

En zones UA et UB

Couvertures

Les toits-terrasses sont interdits.

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien. Ainsi, toute nouvelle toiture reprendra l'orientation générale de l'îlot bâti et sera réalisée à **2 pentes d'inclinaisons de 30% à 35%** sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques.

Les couvertures, rives et faitages seront en **tuile canal**, ou similaire, de teinte d'aspect vieilli. Les lignes de faitage seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles.

Fenêtres de toit et verrières

Les fenêtres de toit de type châssis vitré (communément appelées velux) sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que la superficie de chaque fenêtre n'excède pas 1 m².

Les fenêtres de toit de type lucarnes et chien-assis sont interdites.

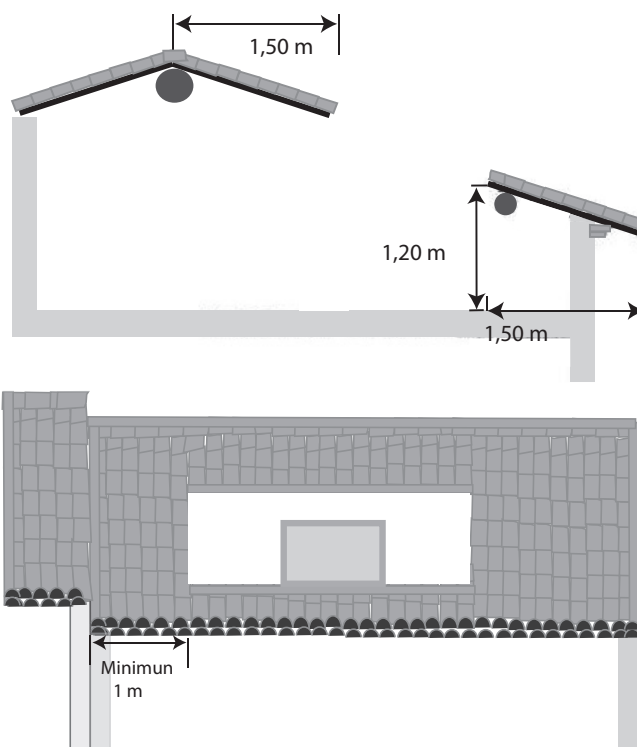
Les verrières sont admises à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède 4 m² au total et dans la limite de 20% de la surface de la toiture. Elles doivent être placées près du faitage, construites avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) de couleur sombre.

Loggias et terrasses en toiture

Les loggias et terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.

Les terrasses en décaissé de toiture (de type terrasse «trappézienne») devront également respecter :

- un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du faîtage,
- un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du bord de la toiture,
- et une hauteur de **1,20 mètre** à compter du plancher sur lequel elle est créée ;
- une distance minimale de **1 (un) mètre** par rapport à la limite mitoyenne.



En zones UC, UE1, UE2 et Uep

Couvertures

Les toitures seront couvertes en tuile canal de terre d'aspect vieilles et/ou composées de dispositifs solaires et/ou de toitures-terrasses accessibles ou végétalisées.

La toiture du volume principal de la construction sera en tuile, à deux pans inclinés de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses (toits-terrasses) sont autorisées.

Les toitures une pente (également en tuile et d'une inclinaison de 30%) sont acceptées uniquement pour les annexes de petites dimensions non rattachées à la construction principale.

Les toits-terrasses sont autorisés en totalité pour les annexes non rattachées à la construction principale.

Dans le cas de toit-terrasse en limite séparative réalisée en dehors d'un permis groupé, la terrasse doit être inaccessible.

Fenêtres de toit et verrières

Les fenêtres de toit de type châssis vitré (communément appelées velux) sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède pas 1 m².

Les fenêtres de toit de type lucarnes et chien-assis sont interdites.

Les verrières sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède 4 m² au total et dans la limite de 20% de la surface de la toiture. Elles doivent être placées près du faîtage, construites avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) de couleur sombre.

Façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés...) est interdit ainsi que les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois...

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

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

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

Les éléments techniques extérieurs doivent être le plus discrets possibles. Les ouvrages en saillie tels que, les conduits de cheminée en applique sur la façade, lucarne, système de refroidissement etc. sont interdits en façade.

En zones UA et UB

Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles.

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

Les encadrements en pierre de taille ou en brique de terre cuite réalisés en surépaisseur et les chaînes d'angles en pierre de taille ou en brique de terre cuite seront conservées et restaurées. Ils ne doivent pas être enduits mais nettoyés et mis à nu ou peints. Les éléments manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels.

Les façades en pierre seront de préférence enduites (enduits et badigeons). Le rejointoiement des murs en pierre peut être autorisé sur les bâtiments utilitaires (remises agricoles, caves, bâtiments annexes).

Tous les autres types de façades seront enduites.

Enduits

Ils seront réalisés au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. **Les blancs et teintes vives sont proscrits.**

Il ne sera autorisé qu'une seule couleur par bâtiment (hors encadrement, serrurerie, ouvertures et occultations).

Rejointoiements

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

Les joints seront réalisés avec un mortier naturel de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Ils ne comporteront ni ciment ni hydrofuge.

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

En zones UC, UE1, UE2, UE3 et Uep

Les enduits talochés ou grattés fin, enduits minéral, la pierre naturelle, le béton banché brut ou lasuré sont préconisés. Les bardages en bois sont également autorisés.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés ayant une couleur compatible avec les teintes environnantes.

Le nombre de couleurs ou matières par bâtiment est limité à 2 (hors serrurerie, ouvertures et occultations).

Éléments techniques

Les éléments techniques extérieurs doivent être le plus discrets possibles. **Les ouvrages en saillie tels que, les conduits de cheminée en applique sur la façade, lucarne, système de refroidissement etc. sont interdits en façade.**

Antennes et paraboles

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

Pompes à chaleur

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

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques seront inscrits dans le volume de la construction et préférentiellement intégrés dans la toiture.

Conduits et gaines

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

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées.

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute intervention programmée sur les édifices, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

En zones UA et UB

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

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

Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

Grilles en garde-corps

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné ou mat. Les couleurs des ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Ouvertures et menuiseries

En zones UA et UB

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC sous condition qu'elles reproduisent les menuiseries anciennes, notamment en respectant les teintes d'origine.

Les coffres des volets roulants et des grilles de protection ne doivent pas être apparents depuis l'espace public ni depuis les fonds voisins.

Constructions existantes

Sur les façades principales et les façades en limite de l'espace public, les baies nouvelles ne sont pas autorisées et les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées et non modifiées dans leur percement.

Sur les façades secondaires non limitrophe de l'espace public, les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grandes lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine du village.

Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus.

Constructions neuves

Le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- Les matériaux traditionnels comme le bois, le fer forgé, la pierre,
- Les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades.

Ne seront pas autorisés :

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

En zones UC, UE1, UE2, UE3 et Uep

Les baies seront rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Les menuiseries pourront être en bois, en acier, en PVC ou en aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Verrières, marquises

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

Vitrines commerciales

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

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

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

Clôtures

En toutes zones urbaines

Les clôtures seront implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel.

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

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les brises-vues.

En zone UA et UB

Les murs et ferronneries anciens seront préservés, restitués et restaurés à l'identique selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

La hauteur totale des nouvelles clôtures n'excédera pas 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

En limite séparative, les clôtures pourront **également** être constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes,
- d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes.

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

Les murs crépis devront adopter une granulométrie fine et une teinte identique à la façade principale du bâtiment, sous réserve que cette teinte respecte les tons des enduits anciens du village. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) visibles depuis la voie publique sont strictement interdits.

En zones UC, UE1, UE2, UE3 et Uep

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois à claire-voie.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes,
- d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes.

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

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

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

Publicité, enseignes et préenseignes

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

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

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

Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions

En toutes zones urbaines

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

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

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

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

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

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

Espaces libres et plantations

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

En zones UB, UC, UE1, UE2, UE3 et Uep

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

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes. Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.

Les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront préférentiellement réalisés avec des revêtements perméables ou semi perméables. Les revêtements filtrants seront priorisés.

Protection du patrimoine identifié

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. Stationnement

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

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

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

Le changement de destination et le changement d'usage des garages (transformation en chambre ou en salon/ cuisine etc) et des places de stationnements privatives sont interdits. Le parc de stationnement privatif ne doit pas être réduit.

En zone UA

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

En zone UB

Pour tout nouveau logement (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

En zones UC, UE1, UE2, UE3 et Uep

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

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : par logement, il sera réalisé un minimum de deux places de stationnement privatives et réalisées dans la parcelle de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. L'une au moins de ces places de stationnement sera ouverte sur la voie publique ;
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nouvelles à usage de services, de bureaux et d'activités de proximité, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant : une place de stationnement par logement ;

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

- à raison d'une place de stationnement par tranche entamée de 2 logements.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Accès et voies

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

3.2. Desserte par les réseaux

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

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Alimentation en eau potable

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

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

Défense incendie

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

Assainissement des eaux usées

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

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par signature d'une convention avec la Communauté de communes Les Avant-Monts.

Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

Cas des fossés en bordure des voies départementales

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

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

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

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

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

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas aux constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

Énergies renouvelables

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

3.3. Ordures ménagères

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

Dans les zones d'habitat collectif et centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont collectés en conteneurs individuels normalisés. A cet effet, des points de présentation des conteneurs pour 4 ou 6 logements devront être prévus. Ils permettront de respecter les recommandations du SICTOM

Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée.



TITRE 6. LES ZONES À URBANISER (AU)

CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

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

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

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

Il s'agit de zones à vocation urbaine.

Ces zones insuffisamment équipées sont destinées à l'urbanisation future principalement à vocation d'habitat. Dans ces zones, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions individuelles pourront être admises à condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixées par la commune.

Les zones à urbaniser de la commune

La commune compte plusieurs types de zones à urbaniser :

La zone I-AU1 est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitation «Rabelais»

La zone I-AU2 est une zones à urbaniser à vocation principale d'habitation «Castel»

Les zones I-AU3 sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitation « Las Faïsses» et « Estang »

La zone I-AUps est une zone à urbaniser pour la réalisation d'un pôle de services : hébergement en foyer de type résidence sénior, crèche, pharmacie et cabinet de thérapeutes.

Chaque zone I-AU a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Chacune sera urbanisée en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

Principales contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser

La zone I-AUps est partiellement concernée par :

- **La Servitude relative au passage de canalisations électriques et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.**

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

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

Les zones I-AU1 I-AU2 et I-AU3 et I-AUps ont fait chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Chacune sera urbanisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés

Voir en pages 15 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et servitude relative à la distribution d'énergie électrique) et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones à urbaniser n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

En toutes zones à urbaniser

Sont autorisés :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.**
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol d'une contenance inférieure ou égale à 35 m³, les terrasses, les auvents, les clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment d'habitation, de restauration ou d'hébergement touristique admis ou existant dans la zone.**
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les pompes à chaleur (air-air et air-eau) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils.
 - L'utilisation du bois, des végétaux et du matériaux biosourcés en façade ou en toiture.
 - Les récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération de moustiques.

En zones I-AU1, I-AU2 et I-AU3

Sont autorisés :

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

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

Pour l'ensemble de cette zone I-AU1, il sera respecté une densité «brute» minimale de 20 logements par hectare de surface de l'opération¹.

Pour l'ensemble la zone I-AU2, il sera respecté un minimum de 10 % des logements sociaux et une densité «brute» minimale de 23 logements par hectare de surface de l'opération.

Pour chacune des zones I-AU3, il sera respecté une densité «brute» minimale de 15 logements par hectare de surface de l'opération.

La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AU1 qui constitue une dent creuse du tissu urbain.

L'urbanisation de chacune des zones I-AU2 et I-AU3 ne pourra être impulsée que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AU1 sera au minimum de 80%.

En zone I-AUps

Sont autorisés les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à usage de :

- Hébergement.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Bureau.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface globale du projet».

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits

Les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols non autorisés à l'article précédent sont interdits. Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Zone I-AU1	Zone I-AU2	Zone I-AU3	Zone I-AU4ps
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation					
	Logement				X
	Hébergement				
Commerce et activités de services					
	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Sont notamment interdits en toutes zones :

- Les résidences démontables et les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les installations qui peuvent présenter un danger ou des nuisances pour les riverains.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les chenils et élevages divers.
- Les casses automobiles, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres, les éoliennes visibles depuis la rue ou le domaine public.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

En zone I-AU2, un minimum de 10 % des logements de l'opération d'aménagement d'ensemble seront des logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En toutes zones

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite des voies privées déjà construites.

Cette règle s'applique également aux annexes des bâtiments, aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel et aux terrasses couvertes.

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

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale **et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.**
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- Pour les **piscines non couvertes**, sous réserve de respecter un **recul minimal de 2 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En toutes zones

Les constructions, annexes des bâtiments et les terrasses surélevées de plus de 0.6 mètre doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limite séparative dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas **4 mètres** en limite séparative et que son linéaire n'excède pas **10 mètres**, et dans la limite d'un seul bâtiment par unité foncière.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale **et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.** Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les **piscines non couvertes** sous réserve de respecter un **recul minimal de 2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En toutes zones :

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale **et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.**
- Pour les piscines non couvertes.

Hauteur des constructions

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 9.

«Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au 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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8.5 mètres** dans la limite de **2 niveaux** (Rez-de-chaussée +1 étage) et d'un sous-sol.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale **et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.**

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Pour les toitures, les façades, les équipements des façades, les ouvertures et menuiseries, et les clôtures, des règles différentes pourront être autorisées :

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- **Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.**

Couleurs

Les couleurs vives sont interdites.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

Toiture

Couvertures

Les toitures seront couvertes en tuile canal en terre cuite d'aspect vieillies et/ou composées de dispositifs solaires et/ou de toitures-terrasses accessibles ou végétalisées.

La toiture du volume principal de la construction sera en tuile, à deux pans inclinés de 30 à 35 %. Le faitage sera parallèle à la voie d'accès. Toutefois, des sens de pente pourront être différents dans deux cas :

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

Les toitures terrasses (toits-terrasses) sont autorisées.

Les toitures une pente (également en tuile et d'une inclinaison de 30%) sont acceptées uniquement pour les annexes de petites dimensions non rattachées à la construction principale.

Les toits-terrasses sont autorisés en totalité pour les annexes non rattachées à la construction principale.

Dans le cas de toit-terrasse en limite séparative réalisée en dehors d'un permis groupé, la terrasse doit être inaccessible.

Fenêtres de toit et verrières

Les fenêtres de toit de type châssis vitré (communément appelées velux)» sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède pas 1 m².

Les fenêtres de toit de type lucarnes et chien-assis sont interdites.

Les verrières sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède 4 m² au total et dans la limite de 20% de la surface de la toiture. Elles doivent être placées près du faitage, construites avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) de couleur sombre.

Façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés...) est interdit ainsi que les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois...

Les enduits talochés ou grattés fin, enduits minéraux, la pierre naturelle, le béton banché brut ou lasuré sont préconisés. Les bardages en bois sont également autorisés.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés ayant une couleur compatible avec les teintes environnantes.

Le nombre de couleurs ou matières par bâtiment est limité à 2 (hors serrurerie, ouvertures et occultations). Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

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

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

Les éléments techniques extérieurs doivent être le plus discrets possibles. **Les ouvrages en saillie tels que, les conduits de cheminée en applique sur la façade, lucarne, système de refroidissement etc. sont interdits en façade.**

Éléments techniques

Les éléments techniques extérieurs doivent être le plus discrets possibles. **Les ouvrages en saillie tels que, les conduits de cheminée en applique sur la façade, lucarne, système de refroidissement etc. sont interdits en façade.**

Antennes et paraboles

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

Pompes à chaleur

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

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures mais intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

Conduits et gaines

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

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

Ouvertures et menuiseries

Les baies seront rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Les menuiseries pourront être en bois, en acier, en PVC ou en aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents depuis l'espace public ni depuis les fonds voisins.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Clôtures

En zones I-AU1, I-AU2 et I-AU3

La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel.

En limites de voie et d'espace commun

Elles seront :

- Soit implantées à 1.00 m du domaine public et constituées d'un grillage à maille rigide, soudé et plastifié (panneaux) d'une hauteur de 1.70 m et doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes implantée dans la bande de pleine terre (de 1.00 m) constituée entre le grillage et l'espace public.
- Soit implantées à l'alignement du domaine public et composées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.8 m enduit deux faces surmonté d'une couvertine.

Le retour de clôture le long des places de stationnement ouvertes sur la voie sera composé d'un mur plein d'une hauteur de 1.8 m enduit deux faces surmonté d'une couvertine.

En limites d'espace agricole

Les clôtures seront implantées à l'alignement de la limite séparative et constituées d'un grillage à maille rigide, soudé et plastifié (panneaux) d'une hauteur de 1.70 m et doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes implantée dans la parcelle.

En limites mitoyennes

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur d'une hauteur maximale de 1.80 m enduit sur ses deux faces (gratté fin ou taloché)
- D'un muret de 1.00 m de haut enduit sur ses deux faces et surmonté d'un grillage en rouleau ou simple torsion, ou tissé ou noué (H maxi de la clôture: 1.80m/ T.N.)
- D'un muret de 1.00 m de haut enduit sur ses deux faces et surmonté d'un panneau en bois ou PVC d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- D'un panneau bois ou PVC d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 m obligatoirement doublé d'un écran végétal constitué d'essences méditerranéennes variées.

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

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les brises-vues.

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

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés d'une couleur compatible avec les teintes environnantes. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

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

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

Murs de soutènement

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

Verrières, marquises

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

Publicité, enseignes et préenseignes

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

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

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

Aires de poubelles

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions

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

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

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

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

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

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

Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Sur l'espace public

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, un espace préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales devra être aménagé sur l'espace public (ou sur l'espace privatif commun). Sa surface représentera à minima :

- 10% de l'emprise totale de l'unité foncière support de l'opération en zones I-AU2 et I-AUPS.
- 5% de l'emprise totale de l'unité foncière support de l'opération en zones I-AU1 et I-AU3.

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

Dans les lots privés

Haies végétales

- Des haies seront plantées dans les lots privés en limite de l'espace agricole afin de constituer une lisière végétale de transition ville/campagne.
- La réalisation de haies dans la bande privative de 1.00 m entre la clôture grillagée et l'espace public est obligatoire.

Ces haies intégreront harmonieusement différentes strates végétales : arborée, arbustive, herbacées dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales. L'enjeu n'est pas de créer un écran végétal occultant intégralement les bâtiments mais de valoriser, par du végétal, un bâti qualitatif à dominante minérale. Les plantations seront réparties de façon aléatoire afin de générer un espace naturel et visuellement dynamique.

Espaces préservés en pleine terre et plantés

Dans chaque lot bâti, un espace libre préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales sera aménagé sur la parcelle. Sa surface représentera à minima :

- Pour l'habitat individuel, 20% de l'emprise totale de l'unité foncière.
- Pour l'habitat collectif, l'hébergement et tout autre type de projet, 10% de l'emprise totale de l'unité foncière.

Protection du patrimoine identifié

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. Stationnement

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

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté aux besoins des projets. L'offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Le changement de destination et le changement d'usage des garages (transformation en chambre ou en salon/ cuisine etc) et des places de stationnements privatives sont interdits. Le parc de stationnement privatif ne doit pas être réduit.

La création de place(s) de stationnement de vélos :

La réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos sera exigée lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ainsi que lors de la réalisation et la constructions d'équipement publics et de bâtiments de services publics.

Le stationnement sur l'espace public ou privatif commun

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement «visiteur» pour véhicules par tranche entamée de 2 logements.

Le stationnement privatif dans les lots

En zones I-AU1, I-AU2 et I-AU3

Pour les logements de type social (locatifs aidés)

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

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique..

Habitat collectif

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par logement. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les logements qui ne sont pas de type «locatifs aidés»

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé un minimum de deux places de stationnement privatives et réalisées dans la parcelle de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. L'une au moins de ces places de stationnement sera ouverte sur la voie publique.

Habitat collectif

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée pour 50 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les activités de services et les bureaux

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

En zone I-AUps

Le parc de stationnement doit être dimensionné pour répondre aux besoins de l'établissement ou de l'activité envisagée. L'adéquation entre les besoins liés à chaque projet et la capacité du parc de stationnement associé devra être justifiée lors du dépôt du permis de construire.

Dans tous les cas, il est demandé de respecter les minima suivants :

Pour l'hébergement

Il sera réalisé dans la parcelle au minimum :

- Pour les besoins des résidents : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les besoins du personnel et des visiteurs : 1 place de stationnement pour 2 hébergements.

Pour les activités de services

Il sera réalisé au minimum 3 places de stationnement par activité. A réaliser dans la parcelle.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Accès et voies

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

3.2. Desserte par les réseaux

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

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Eau potable

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

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

Défense incendie

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

Assainissement eaux usées

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

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par signature d'une convention avec la communauté de communes Les Avant-Monts.

Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

Cas des fossés en bordure des voies départementales

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

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

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

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

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

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas aux constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

3.3. Ordures ménagères

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

Dans les zones d'habitat collectif et centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont collectés en conteneurs individuels normalisés. A cet effet, des points de présentation des conteneurs pour 4 ou 6 logements devront être prévus. Ils permettront de respecter les recommandations du SICTOM.

Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée.



TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES (A)

CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES

(Article R. 151-22 du Code de l'urbanisme) «Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

Les zones agricoles de la commune

La commune compte plusieurs types de zones agricoles :

Les zones Ag correspondent à des espaces agricoles où les constructions sont autorisées sous conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Les zones Ap correspondent à des espaces agricoles à enjeux paysagers forts. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques y sont autorisés sous conditions.

Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles

La zone agricole est partiellement concernée par :

- **Les zones inondables du PPRI, PPR Inondations approuvé le 24/07/2003**
- **La Servitude relative au passage de canalisations électriques**

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

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

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique - Annexe 1.3 : Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

1.1. Constructions, installations et aménagements autorisés

Voir en pages 15 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et servitude relative à la distribution d'énergie électrique) et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones agricoles n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

En toutes zones

Sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**

En zone Ag

Sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.** La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).
- **Les caveaux de vente et les logements dans la limite d'un seul logement et d'un seul caveau de vente par exploitation agricole.** Ces logement et caveau de vente devront être nécessaires à l'exploitation agricole et être intégrés dans la même unité architecturale que le bâtiment justifiant de sa création. Toute construction de logement permettant, à posteriori, une déconnection des installations agricoles qui ont justifié sa création est proscrite.
 - Dans ce cas de nouvelles exploitations agricoles, le logement doit être réalisé postérieurement à l'établissement auquel il est lié, à l'issue d'une période de 3 ans.
- **L'extension d'une habitation déjà construite et séparée des installations agricoles, dès lors que cette extension ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Une seule extension est autorisée pour une **augmentation maximum de 20% de la surface habitable déjà construite**, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m² au total et sans que l'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe n'excède pas 15% de l'emprise au sol de la construction existante. L'extension d'habitation correspondra :
 - Soit à des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'une dépendance...),
 - Soit à des travaux d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant dans la limite de 15 m² au sol,
 - Soit à la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

En toute logique, les aménagements devront être compatibles avec les dispositions du PPRI.

- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,**
 - les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Elles seront obligatoirement implantées hors-sol (en toitures, en façades).
 - Les installations agrivoltaiques.
- Les piscines traditionnelles enterrées d'une superficie inférieure à 30 m², les piscines hors-sol d'une superficie inférieure à 15 m², les abris de jardins démontables ou en dur d'une superficie inférieure à 10 m, les terrasses, les auvents, les clôtures, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme ayant été édifié de façon régulière dans la zone. **Sous réserve d'implantation de ces constructions et installations dans un rayon de 25 m autour du bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme.**

Cas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- **Le changement de destination sans extension des bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Les destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Restauration,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- Salles d'art et de spectacles,
- Équipements sportifs,

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques pour les riverains.
- Que les règles sanitaires notamment pour l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées et de raccordement au réseau de distribution électrique soient assurées.
- Que les règles de sécurité imposées par la réglementation en vigueur, le cas échéant, soient assurées.

1.2. Constructions, installations et aménagements interdits

Les constructions, installations, aménagements et annexes de constructions non autorisés à l'article précédent sont interdites.

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

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

Sont également interdits :**En toutes zones**

- La création de tout nouveau logement non nécessaire à l'activité agricole.
- Le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, les résidences démontables (Mobil-home, yourtes).
- Les cabanes non liées à une exploitation agricole existante.
- Les installations qui peuvent présenter un danger ou des nuisances pour les riverains.
- Les constructions à usage d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les casses automobiles, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

En zone Ap

- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les nouveaux bâtiments.
- Les piscines, les annexes des bâtiments existants.
- Les éoliennes.
- Les cabanes.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

En zone Ag

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et des chemins ruraux.

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

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

Les portails d'accès aux propriétés seront établis avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois, l'extension d'un bâtiment peut être édifiée en limite séparative lorsque le bâtiment jouxte déjà la limite séparative.

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des extensions autorisées sur les habitations existantes est de 8 mètres dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Dans le cadre de création de bâtiments, la hauteur ne peut excéder 12 mètres pour les cuves et 8 m à l'acrotère pour les hangars.

Des règles moins contraignantes peuvent être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales le justifient.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Elles seront compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

Pour le choix de la toiture et de ses matériaux, le projet devra répondre aux principes suivants :

- **pour toute extension : assurer la cohérence avec les bâtiments voisins**
- **pour toute création : trouver un accord avec le site.**

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Toiture

Il sera possible de réaliser des toitures à une pente ou à deux pentes de 20% à 35%.

Dans le cas d'un projet traditionnel, on s'attachera à respecter le sens majoritaire des faîtages et l'on proposera un type de toiture similaire aux autres toitures de l'existant : même nombre de rampants, même pourcentage de pente, texture et couleur de matériau en harmonie avec les autres bâtiments. La tuile ronde "canal", de teinte à dominante paille, brique rosée ou "vieille", sera alors le matériau de couverture retenu.

Dans le cas d'un projet contemporain, la couverture sera réalisée soit en zinc, acier galvanisé ou aluminium...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Façades

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

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

Les façades seront enduites grattées fin ou talochées. Les teintes seront dans les tons pierres, sables, gris, ou brun. Les bardages en bois de teintes naturelles sont également autorisés.

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

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

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ouvertures et menuiseries

Les baies seront rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Les menuiseries pourront être en bois, en acier, en PVC ou en aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension.

Les coffres des volets roulants et des grilles de protection ne doivent pas être apparents depuis l'espace public ni depuis les fonds voisins.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

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

Clôtures

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

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

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitués et restaurés selon les techniques traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. Il sera positionné de 0,2 à 0,3 mètre au dessus du sol.
- Soit d'une clôture électrique.

Aux abords des bâtiments, les clôtures pourront également être constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Publicité, enseignes et préenseignes

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

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

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

Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions

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

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

L'installation de ces dispositifs pourra se réaliser si elle permet d'obtenir une qualité architecturale maximale et une intégration la plus discrète.

La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques)..

Espaces libres et plantations

Pour les constructions, les installations techniques et les aires de stationnement, 30% de la surface du terrain devra être préservé en pleine terre, non artificialisé et planté d'essences végétales locales.

Des lisières végétales (haies) seront constituées en limite du projet. Elle intégreront des arbres (notamment des arbres de haute tiges d'une hauteur minimale de 3 mètres), des arbrisseaux et des arbustes, choisis parmi les essences méditerranéennes locales. L'enjeu n'est pas de créer un écran végétal occultant intégralement les bâtiments mais de valoriser par du végétal un bâti qualitatif à dominante minérale. Les plantations seront réparties de façon aléatoire afin de générer un espace naturel et visuellement dynamique.

Protection du patrimoine identifié

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. Stationnement

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Accès et voies

En complément des dispositions générales (se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. Desserte par les réseaux

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées. Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Eau potable

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

Les constructions, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles 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.

Assainissement des eaux usées

Eaux usées non domestiques

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par signature d'une convention avec la Communauté de communes Les Avant-Monts.

Eaux usées domestiques

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

Cas des fossés en bordure des voies départementales

Pour tout projet ayant des incidences notables sur les ruissellements pluviaux, devra, avant rejet dans les fossés des voies départementales, faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

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

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

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne doivent pas constituer la source principale d'énergie de la construction. Toutes constructions devront être raccordées obligatoirement au réseau de distribution électrique. Les éoliennes visibles depuis la rue ou le domaine public sont interdites

3.3. Ordures ménagères

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



TITRE 8. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Article R. 151-24 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Les zones naturelles et forestières de la commune

La commune compte plusieurs types de zones naturelles :

Les zones Nb correspondent à des espaces naturels à enjeux de biodiversité.

Les zones Ng correspondent à des espaces naturels à enjeux moindres.

La zone Nj destinées à des jardins familiaux.

Principales contraintes et servitudes applicables en zones naturelles et forestières

La zone naturelle est partiellement concernée par :

- **Les zones inondables du PPRI, PPR Inondations approuvé le 24/07/2003.**
- **La servitude relative au passage de canalisations électriques.**

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

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

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique - Annexe 1.3 : Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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

1.1. Constructions, installations et aménagements autorisés

Voir en pages 15 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et servitude relative à la distribution d'énergie électrique) et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones naturelles et forestières n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

En toutes zones,

- **Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**

En zone Nj

- **Les jardins potagers ou jardins familiaux**
- **La création d'une cabane ou abris de jardins de moins de 4 m² d'emprise au sol par jardin.**

1.2. Constructions, installations et aménagements interdits

Les constructions, installations, aménagements et annexes de constructions non autorisés à l'article précédent sont interdites.

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

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

Sont également interdits :

En toutes zones :

- Les logements, les piscines, les annexes des bâtiments existants.
- Le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, les résidences démontables (Mobil-home, yourtes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les casses automobiles, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

2. CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Nj

Les bâtiments nouveaux doivent être édifiés sur au moins une limite séparative.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Hauteur des constructions

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

En zone Nj

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **2,50 mètres**.

En toutes zones

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère

Toiture

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilli.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Façades

Les façades seront enduites grattées fin ou talochées. Les teintes seront dans les tons pierres, sables, gris, ou brun. Le bois est également autorisé.

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

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Clôtures

En zones Nb

Excepté dans le cadre de mise en place de mesures en faveur de la protection des espaces naturels, la réalisation de clôtures est interdite.

En zone Ng

Les clôtures peuvent être ponctuellement autorisées.

Si elles sont situées en zone inondable au PPRI, elles doivent être conformes au règlement du PPRI et préserver une transparence maximale à l'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures et portails doivent concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

La préservation des murs anciens est privilégiée. Ils seront restitués et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. Il sera positionné de 0.2 à 0.3 mètre au dessus du sol.
- Soit d'une clôture électrique.

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

En zone Nj

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.
- Soit d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres.

En toutes zones

Des règles différentes pourront être autorisées pour les clôtures nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Publicité, enseignes et préenseignes

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

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

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

Protection du patrimoine identifié

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. Stationnement

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Accès et voies

En toutes zones naturelles et forestières

En complément des dispositions générales (se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

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

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

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