DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Commune de Cébazan

Sud-Hérault

Élaboration du
Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.1 : Règlement écrit

Intégrant la liste des emplacements réservés et la liste des éléments patrimoniaux à préserver

Élaboration du PLU prescrite par Délibération du Conseil Municipal du : 7 novembre 2014 Procédure reprise par Délibération du Conseil communautaire du : 17 Juin 2015	Élaboration du PLU arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du : 6 avril 2018 Élaboration du PLU arrêtée par Délibération du Conseil communautaire du : 16 mai 2018	Élaboration du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du : Élaboration du PLU approuvée par Délibération du Conseil communautaire du

BETU URBANISME naturae

Dossier n°16-5977

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Cébazan
34 Avenue de Béziers
34 360 Cébazan
Tél : 04 67 38 02 09

Sud-Hérault

Communauté de Communes «Sud-Hérault»
1 Allée du Languedoc
34 620 Puisserguier
Standard : 04 67 93 89 54

Document réalisé par :

BETU URBANISME

BETU, Urbanisme & Aménagement
La Courondelle
58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40
Fax : 04 67 39 91 41

naturæ

NATURAE, biodiversité
Résidence Saint-Marc
15 rue Jules Vallès
34200 SETE
Tel./Fax. 04.48.14.00.13

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 9

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 11

1. Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme 11
2. Dérogations au plan local d'urbanisme et cas d'adaptations mineures 11
   - *Adaptations mineures 11*
   - *Dérogations aux règles du PLU 11*
3. Portée du règlement du PLU a l'égard d'autres législations ou réglementations 12
   - *Demeurent applicables certains articles du règlement national d'urbanisme 12*
   - *Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol 12*
   - *Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier 13*
   - *Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur 13*
   - *Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU 13*
   - *La protection des vestiges archéologiques 13*

INFORMATIONS UTILES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS 14

1. Destinations et sous-destinations 14
2. Précisions relatives aux sous destinations 14
3. Changement de destination 16
4. Surface de plancher 16
5. Emprise au sol 17
6. Obligation de recours à un architecte 17
7. Réglementation applicable aux lotissements 17
8. Performances environnementales et énergétiques 17
9. Publicités, enseignes et préenseignes 18

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLU DE CÉBAZAN 19

1. Division du territoire en zones 19
2. Évolution du bâti existant en zones agricoles ou naturelles 20
3. Accès et voirie 21
   - *Accès 21*
     - *Accès en bordures des Routes Départementales 21*
     - *Accès sur les voies bordées d'arbres 21*
   - *Voirie 21*
4. Stationnement 22
   - *Stationnement des vélos 22*
   - *Stationnement relatif aux logements locatifs aidés 22*
   - *Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires 22*
   - *Quantitatif 22*
5. Règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur 23
   - *Principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 23*
   - *Définition des constructions annexes 24*

Emprise au sol des constructions 24
Principes de calcul des hauteurs des constructions 25
6. Risques et contraintes 26
Plan de Prévention du Risque Inondation 26
Risque sismique 26
Risque retraits et gonflement des argiles 26
Risque feux de forêts 26
Le bruit et le classement sonore d'infrastructures terrestres 27
Prescriptions techniques générales du SDIS 27

TITRE 2. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 29

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE 31

TITRE 3. LISTE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER 33

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE 35

LE PATRIMOINE À PROTÉGER 36

LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER 43

TITRE 4. NUANCIER DE LA COMMUNE 45

TITRE 5. LES ZONES URBAINES 51

CARACTÈRE DES ZONES URBAINES 53

Les zones urbaines de la Commune 53
Principales contraintes et servitudes applicables en zones Urbaines 53

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 54

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 54
1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées 54
1.2. Interdiction et limitation 56
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale 56
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57
2.1. Volumétrie et implantation des constructions 57
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 57
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 58
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 59
Hauteur des constructions 59
Volume des constructions annexes 59
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère 60
Toiture 60
Façades 61
Ouvertures et menuiseries 62
Équipements de façade 62
Clôtures 63

Verrières, marquises 64
Vitrines commerciales 64
Publicité, enseignes et préenseignes 64
Boites aux lettres et Aires de poubelles 64
Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions 65
Espaces libres et plantations 65
2.3. Stationnement 66
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés 67
3.1. Accès et voies 67
3.2. Desserte par les réseaux 67
Alimentation en eau potable 67
Défense incendie 67
Assainissement des eaux usées 67
Assainissement eaux pluviales 67
Électricité - Téléphone - Télédistribution 68
Énergies renouvelables 68
3.3. Ordures ménagères 68

TITRE 6. LES ZONES À URBANISER 69

CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER 71

Les zones à urbaniser de la Commune 71
Principales Contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser 71

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 72

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 72
1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées 72
1.2. Interdiction et limitation 73
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 74
2.1. Volumétrie et implantation des constructions 74
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 74
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 74
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 75
Hauteur des constructions 76
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère 76
Toiture 76
Façades 77
Équipements de façade 77
Ouvertures et menuiseries 78
Clôtures 78
Verrières, marquises 79
Vitrines commerciales 79
Publicité, enseignes et préenseignes 79
Aires de poubelles 80
Paraboles 80
Espaces libres et plantations 80
2.3. Stationnement 81

Réalisation de places de stationnements pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble 81
Réalisation de places de stationnement privatives 81
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés 82
3.1. Accès et voies 82
3.2. Desserte par les réseaux 82
Eau potable 82
Défense incendie 82
Assainissement eaux usées 82
Assainissement des eaux pluviales 83
Électricité - Téléphone - Télédistribution 83
3.3. Ordures ménagères 83

TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES 85

CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES 87

Les zones agricoles de la Commune 87
Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles 87

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 88

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 88
1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées 88
1.2. Interdiction et limitation 89
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 90
2.1. Volumétrie et implantation des constructions 90
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 90
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 90
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 90
Hauteur des constructions 90
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère 91
Toiture 91
Façades 91
Ouvertures et menuiseries 91
Clôtures 92
Espaces libres et plantations 92
Publicité, enseignes et préenseignes 93
Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions 93
2.3. Stationnement 93
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés 94
3.1. Accès et voies 94
3.2. Desserte par les réseaux 94
Eau potable 94
Assainissement des eaux usées 94
Assainissement des eaux pluviales 95
Électricité - Téléphone - Télédistribution 95
3.3. Ordures ménagères 95

TITRE 8. LES ZONES NATURELLES 97

CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES 99

Les zones naturelles de la Commune 99
Principales Contraintes et servitudes applicables en zones naturelles 99

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 100

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 100
1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées 100
1.2. Interdiction et limitation 100
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 101
2.1. Volumétrie et implantation des constructions 101
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 101
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 101
Hauteur des constructions 101
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère 101
Toiture 101
Façades 101
Clôtures 102
Publicité, enseignes et préenseignes 102
2.3. Stationnement 102
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés 103
3.1. Accès et voies 103
3.2. Desserte par les réseaux 103
Eau potable 103
Assainissement des eaux usées 103
Assainissement des eaux pluviales 104
Électricité - Téléphone - Télédistribution 104

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

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

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

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

2. Dérogations au plan local d'urbanisme et cas d'adaptations mineures

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*** ».

Dérogations aux règles du PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Portée du règlement du PLU a l'égard d'autres législations ou réglementations

Demeurent applicables certains articles du règlement national d'urbanisme

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

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

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

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

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

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

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

- **Les articles R111-21 et R111-22 relatifs à la densité et reconstruction des constructions**

- **Les articles R111-23 et R111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques (cf. ci-après)**

- **L'article R111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

- **Les articles R111-26 et R111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol

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

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

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;

- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages , par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;

- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

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

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

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

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

Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier

Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur

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

Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU

Cela peut être :

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

La protection des vestiges archéologiques

En application de l'article R111-4, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

INFORMATIONS UTILES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont définies par le code de l'urbanisme. Il existe 5 destinations et 20 sous destinations.

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

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

2. Précisions relatives aux sous destinations

<u>La destination de construction « exploitation agricole et forestière »</u>

Elle comprend deux sous-destinations :

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

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

<u>La destination de construction « habitation »</u>

Elle comprend deux sous-destinations :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occa-

sionnel 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.

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

La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

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

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

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

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

Elle comprend quatre sous-destinations :

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

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

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

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

3. 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.

4. Surface de plancher

Le calcul et la définition de la surface de plancher sont donnés par le 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. »

5. Emprise au sol

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

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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. »

6. 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.

7. Réglementation applicable aux lotissements

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

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, de la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols. Toutefois, « *Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissemen*t.» (Code de l'Urbanisme, art. *L442-14)*.

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

8. Performances environnementales et énergétiques

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.

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.

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.

9. 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 :

« 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.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLU DE CÉBAZAN

1. 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)

Article R 151-18 du code de l'urbanisme « *Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Sur la Commune de Cébazan, les zones urbaines (U) regroupent les zones UA, UC, UE.

Les zones à urbaniser (AU)

Article R 151-20 du code de l'urbanisme *« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs 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 de Cébazan, les zones à urbaniser (AU) regroupent les zones I-AU1, I-UA2, et I-AUE

Les zones agricoles (A)

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.* »

Sur la Commune de Cébazan, les zones agricoles (A) regroupent les zones Ag et A0.

Les zones naturelles et forestières (N)

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. »

Sur la Commune de Cébazan, les zones naturelles et forestières (N) regroupent la zone Ng

2. ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Ce que dit le Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

Le choix de la Commune

En zones agricoles et naturelles, sont possibles :

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

3. ACCÈS ET VOIRIE

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

Toute création d'accès est soumise à autorisation de la commune.

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

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

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

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

ACCÈS EN BORDURES DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

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

ACCÈS SUR LES VOIES BORDÉES D'ARBRES

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones.

4. Stationnement

Stationnement des vélos

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

Stationnement relatif aux logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'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 m et une largeur inférieure à 2,50 m (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

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

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m^2 par place de voitures y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Quantitatif

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

5. Règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur

Principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

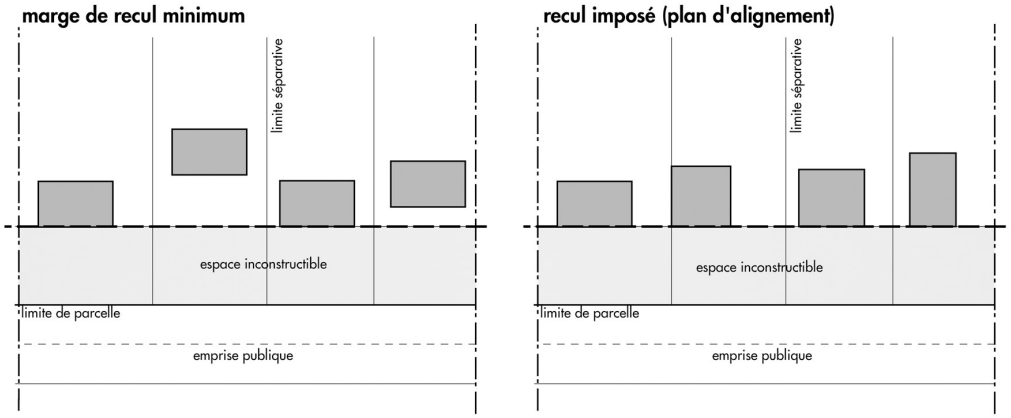
L'alignement est constitué selon les cas par :

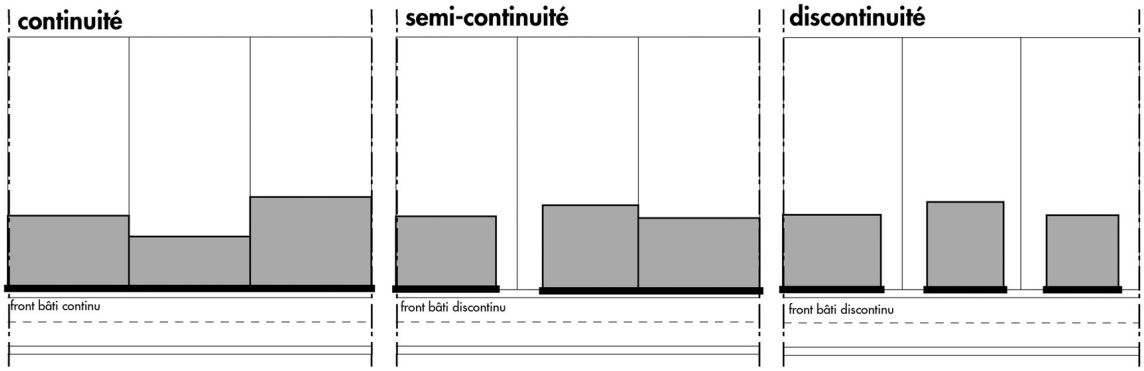
- un plan d'alignement approuvé,

- un emplacement réservé pour la voirie,

- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

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





Définition des constructions annexes

Des dispositions particulières peuvent s'y appliquer.

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un lien fonctionnel avec la construction principale réalisée sur le terrain.

Les constructions annexes peuvent être :

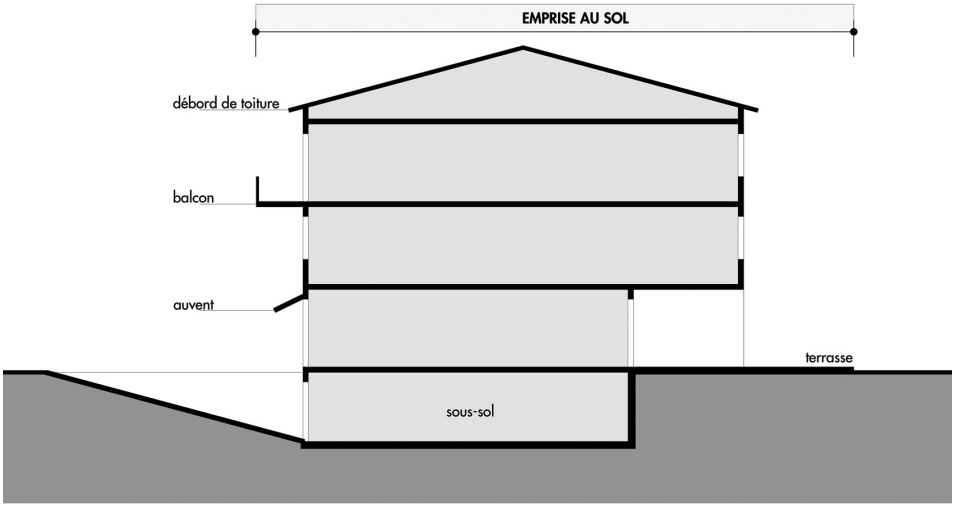
- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,

Les piscines ne sont pas comptées comme des constructions annexes.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol exprime la projection au sol de la surface brute de la construction.

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



Les saillies réalisées dans la marge de recul devront respecter une profondeur maximale de 1 mètre. Les saillies réalisées en surplomb du domaine public devront respecter une profondeur maximale de 1 mètre et une hauteur de 4,5 m depuis le niveau du sol de l'espace public ou la voie privée du lotissement.

Principes de calcul des hauteurs des constructions

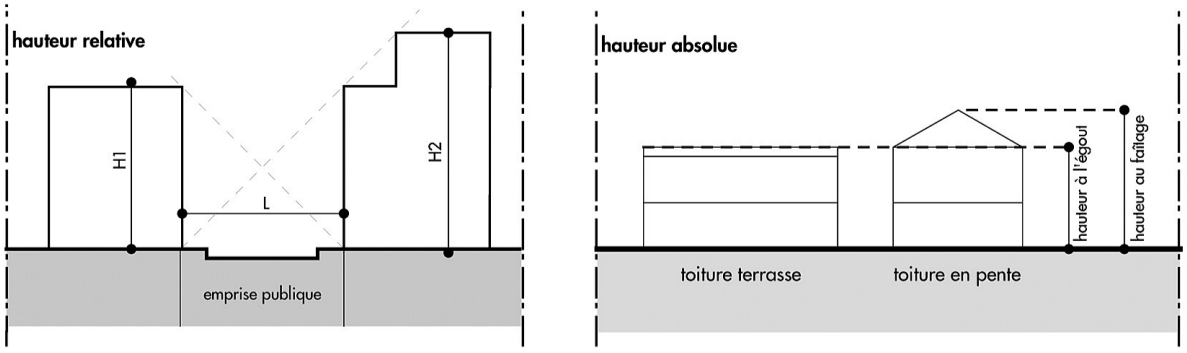
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

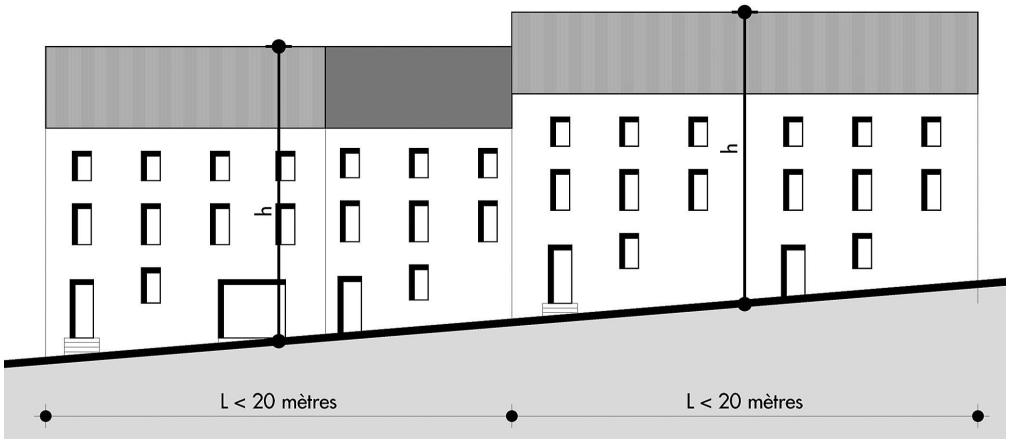
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faîtage du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.

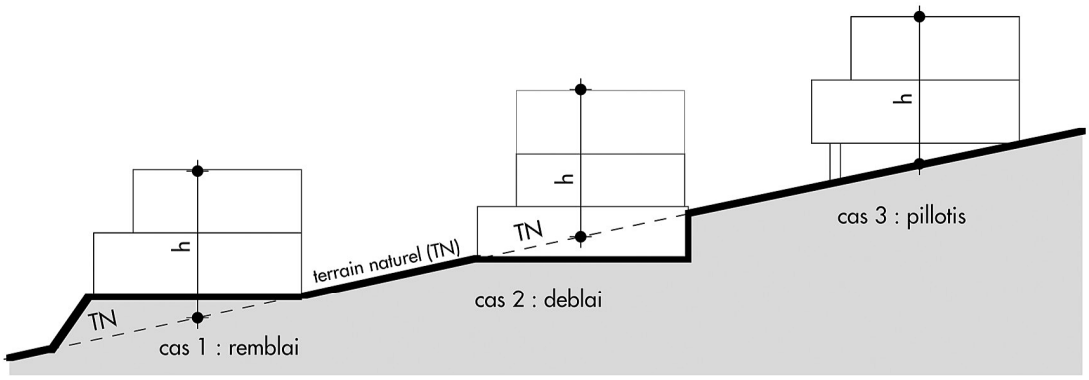
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

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

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.







6. Risques et contraintes

Plan de Prévention du Risque Inondation

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 2 types de zones :

- **les zones de danger :**

La zone Rouge, subdivisée en une zone « R », pour les zones inondables naturelles d'aléa indifférencié, une zone « Ru », pour les zones urbanisées d'aléa fort (hauteur d'eau supérieures à 0,50 m)

Les zones Bleues : « BU », pour les zones urbanisées, d'aléa modéré (hauteur d'eau < 0,5 m), «Bp»pour les zones naturelles à urbanisation future soumises à un aléa de ruissellement pluvial faible Le règlement du PPRI prévoit que lorsque la limite entre une zone rouge et une zone bleue passe sur un bien, les mesures de réduction de vulnérabilité applicables en zone rouge sont étendues à l'ensemble du bien.

- **la zone de précaution**

Blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence, elle concerne le reste du territoire communal.

Chaque zone est réglementée.

Risque sismique

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

Risque retraits et gonflement des argiles

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

Risque feux de forêts

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

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

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

Le bruit et le classement sonore d'infrastructures terrestres

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

Le classement en catégorie 2 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte une bande de 250 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. La catégorie 3 implique une bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

(Cf. Annexes au PLU : Arrêtés préfectoraux n° 2007/01/1064 du 1er juin 2007 et n° DDTM34-2014-05-04014, Note relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, et Carte représentant le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Hérault et faisant apparaître les différents niveaux de nuisances).

Prescriptions techniques générales du SDIS

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

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

TITRE 2. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L.151-41 du code del'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 ;»

A Cébazan, les emplacement réservés (ER) sont présentés dans le tableau ci-après. Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage (pièces 4.2 et 4.3).-

Numéro des ER	Désignation	Estimation des surfaces sur plan cadastral	Bénéficiaire
1	Agrandissement cimetière	3 563 m²	Commune
2	Création de stationnement	1 665 m²	Commune
3	Création d'un cheminement piéton	337 m²	Commune

TITRE 3. LISTE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER

RAPPEL 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 :

1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

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 ;

....»

LE PATRIMOINE À PROTÉGER

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

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

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

A Cébazan, les secteurs concernés et le patrimoine bâti associé figurent dans le tableau ci-après.

Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage (pièces 4.2 et 4.3).

Le patrimoine bâti identifié par la liste ci-après doit être protégé, restauré, mis en valeur ou requalifié.

N°	Réf Cadastrale	Photo	Descriptif
1	AC 114		Four à chaux, patrimoine à conserver
2	AB 785		Église Saint Martin de Solosan patrimoine à protéger
3	AB 785		Monument aux morts patrimoine à protéger
4	AB 208		Tombeau du proscrit, patrimoine à protéger

N°	Réf Cadastrale	Photo	Descriptif
5	AB 568		Fresque trompe l'oeil, patrimoine à protéger
6	AM 35 ,36, 37, 38,39,40, 41,42,43 44		Ruines du château de Saint-Bauléry, patrimoine à conserver
7	AB 429		Vieux Moulin patrimoine remarquable, patrimoine à conserver

N°	Réf Cadastrale	Photo	Descriptif
8	AB 375		Mâchicoulis , patrimoine bâti identitaire du village, patrimoine à conserver
9	à proxi-mité AB 149		Croix rue de l'Aqueduc, petit patrimoine a protéger
10	Rue du Hameau de Gâches		Croix du hameau de Gâches petit patrimoine à protéger

N°	Réf Cadastrale	Photo	Descriptif
11	AB 391		Arche vestige de château patrimoine bâti identitaire du village, patrimoine à conserver
12	AB 405		Cadran solaire petit patrimoine à protéger
13	AB 417		Puits rue du puits petit patrimoine à protéger
14	Proximité AB 265		Place de la fontaine petit patrimoine a protéger
15	AP 17		Puits font de laison, petit patrimoine a protéger

N°	Réf Cadastrale	Photo	Descriptif
16	AH 373		Puits petit patrimoine à protéger
17	AB 176		Porche, patrimoine bâti identitaire du village, patrimoine à conserver
18	AB 256		Four à pain petit patrimoine à protéger
19	AD 147 AD 157 AE 26,24		Mûriers de Colbert, patrimoine naturel d'intérêt paysager et historique

N°	Réf Cadastrale	Photo	Descriptif
20	Proximité AB 590		Arbre de la liberté patrimoine naturel d'intérêt paysager et historique
21	AB 139		Mairie «Maison de l'empoisonneur Daumur» patrimoine à conserver
22	AB 402		Encadrement de porte, patrimoine à protéger
23	AB 435		Encadrement de porte, patrimoine à protéger hameau de Fraïsse

N°	Réf Cadastrale	Photo	Descriptif
24	AB 426		Croix petit patrimoine à protéger

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.

Ce patrimoine naturel est cartographié sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

TITRE 4. NUANCIER DE LA COMMUNE

NUANCIER DE LA COMMUNE

Tons saturés

R80

R70

R50

O90

O80

J70

J60

J50

T70

Tons moyens

J10

T90

Tons clairs

O50

R20

O10

Ouvrages associés

G10

G20

** Les teintes de ce nuancier reproduites sur ordinateur peuvent être sujettes à certaines variations. Celles-ci doivent être considérées comme indicatives et ne peuvent être retenues comme éléments de référence absolue. Le nuancier est consultable dans les locaux de la Mairie de Cébazan.*

Les teintes de ce nuancier sont associées à une référence d'enduis (parexlanko) les indicatifs peuvent varier d'une référence à une autre.

Volets et menuiseries

VM09

VM17

VM49

VM14

VM18

VM50

VM15

VM19

VM69

VM70

VM97

VM104

VM88

VM98

VM105

VM89

VM99

VM90

VM100

La teinte blanche est autorisé pour les fenêtres PVC dans toutes les zones du PLU.

La teinte blanche est autorisées pour les volets roulant en zone UC, UE, AU du PLU

La teinte blanche est interdite pour les volets roulant en zone UA. du PLU

VM 1

TITRE 5. LES ZONES URBAINES

CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

Article R 151-18 du code de l'urbanisme, *«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les 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, UC), d'activités (UE).

La zone UA concerne le ou les espaces les plus anciens et les plus denses du territoire communal : le cœur de village qui possède une grande valeur patrimoniale. Il correspond aux espaces urbanisés anciens desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UC concerne des secteurs d'extensions pavillonnaires récentes.

La zone UE correspond à un secteur réservé aux activités.

Principales contraintes et servitudes applicables en zones Urbaines

La zone urbaine est concernée par les zones inondables du PPRI et par la réglementation qui s'y applique.

La zone urbaine est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage «La linquière Nord et Sud» implanté sur la Commune de Villespassans utilisé pour l'alimentation en eau potable.

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.4 : Plan et 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. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

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

En toutes zones

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

En zone UA:

- **Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation d'habitation, de bureau, de commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :**
  - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
  - Que les locaux commerciaux existants ne fassent pas l'objet d'un changement de destination.
- **Les extensions des bâtiments à vocation d'exploitation agricole dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances.**
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale :**
  - **L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,**
  - **L'installation de 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,**
  - **L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,**
  - **La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,**
  - **La pose d'installations photovoltaïques hors sol,**
  - **Les climatiseurs.**

En zones UC,UE

- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:**

  - **L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,**
  - **L'installation de 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,**
  - **L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,**
  - **La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,**
  - **La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),**
  - **Les climatiseurs.**
  - **Les installations photovoltaïques au sol sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes décharges) et sur des espaces agricoles ou naturels en se limitant à une extension de 20% de la surface artificialisée du projet.**

En zones UC,

- **Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation** d'habitat, de bureaux, et/ou de commerces et activités de services excepté le commerce de gros, sont admis 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 constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à vocation d'entrepôt ne sont admis que sous réserve d'être liés aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne et sous réserve de ne pas créer de nuisances,**

- **Les extensions des bâtiments à vocation d'activité agricole dans la limite de 30% de la limite de plancher existante à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances.**

En zone UE

- **Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation** de bureau, de commerce de détail, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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 des zones voisines.

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION

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

Sont notamment interdit en toutes zones :

- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les casses automobiles,, stockage de matériel, élevage, chenil, élevage divers.
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, 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

En zone UA et UC

- Les constructions à usage d'industrie,

En zone UE

- **Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de logement.**

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone UA

Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UA

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. La continuité des implantations pourra être assurée également par un mur de clôture à valeur de façade (mur plein de 0,80 m maximum surmonté d'un grillage de 1 m). 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, UE

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

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

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

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

En toutes zones

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 toute opération d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.)

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone UA

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans différentes hypothèses alternatives, sous condition de respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 15 mètres.

ou/et

- Lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant non contigu à la limite séparative.

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

En zones UC, UE

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

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,

- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, …) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,

- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4.5 mètres en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres,

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

En toutes zones :

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.

- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.)

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

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

En zones UA, UC, UE

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

En toutes zones :

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- pour toute opération d'habitat collectif ou d'intérêt collectif et ceci afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines pourront être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimal de 1 (un) mètre par rapport aux bâtiments.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En zone UA

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

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit le plus haut de plus de 2 m sans dépasser **10 mètres** et dans la limite de 3 niveaux (R+2 dont un niveau en attique). Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

En zones UC

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

En zones UE

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **12 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+2).

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, serres, pergola, abri de jardin, etc..., ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré 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.

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

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

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

TOITURE

En zone UA

Couvertures

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuile canal d'aspect vieilli ou en tuile de marseille de teinte rouge brique, Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement ancien qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture aura une pente de 30%, reprenant l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtage et des lignes d'égout. L'égout de toiture du bâtiment principal possédera une génoise à double rangée.

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

Les toitures-terrasses sont interdites.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture type «châssis tabatière» sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m^2 .

Terrasses

La création de terrasses en décaissé de toiture de puits de lumière ou de patios placés en coeur d'îlot sont autorisés

Paraboles

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

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Les gouttières et descentes d'eau sont traditionnellement en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées ou remplacées à l'identique.

Les descentes et gouttières pendantes d'eau pluviale autres qu'en zinc, alu imitation zinc ou terre cuite ne sont pas autorisées.

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

Souches de cheminée

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

En zones UC,UE

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies ou en tuile de marseille de teinte rouge brique . L'égout de toiture du bâtiment principal possédera obligatoirement une génoise à double rangée de tuile.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement : soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, soit pour les constructions annexes, dans la limite de 35% de la surface totale de la toiture.

FAÇADES

En toutes zones

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

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

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

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

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

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

Cas des souches de cheminées :

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé.
Aucun conduit ou souche en bas de pente n'est autorisé.
Les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

En zone UA

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

En zones UC, UE

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

(Les encadrements en rehausse d'enduit sont autorisés pour toutes les ouvertures, avec ou sans volet bois (contrevent).

Les encadrements réalisés dans le cadre d'ouvertures avec ou sans volet (contrevent) bois battant (volets roulants, grilles, baraudages, portails de garages, etc…) seront réalisés dans une couleur d'enduit plus claire que la partie courante et sera taloché fin. Ces encadrements seront réalisés en rehausse d'enduit.)

OUVERTURES ET MENUISERIES

En zone UA

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

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

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

Les volets PVC blancs sur le bâti ancien sont interdits.

Les matériaux d'imitation peuvent être autorisés (cf nuancier commune)

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

Seront donc privilégiés et recherchés :

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

Ne seront pas autorisés pour les mêmes raisons :

- L'emploi de matériau brillant
- Les portails sur rails extérieurs disposés en façade
- Les fermetures en volets roulants horizontal

En zones UC,UE

Ouvertures

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

Menuiseries

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

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

Grilles en tableau

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

Garde-corps

En zone UA

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

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

En zones UC, UE

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

Conduits

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.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et regroupées.

Gaines d'appareils de ventilation

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

Appareils de climatisation

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

CLÔTURES

En toutes zones

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

L'édification (nouvelles constructions, modifications)des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

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

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

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

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

En zone UA

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

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

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

En zones UC, UE

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

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- Sur voirie (privée , publique) un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m maximum. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m mesuré à partir du niveau de la voie.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m maximum doublé par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes soit d'un mur plein **enduits sur les deux faces** d'une hauteur totale de 1,80 m .

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

VERRIÈRES, MARQUISES

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

VITRINES COMMERCIALES

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

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

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

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

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

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou regroupées.

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

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

En toutes zones

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

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

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

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

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

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m^2 de terrain.

En zones UC, UE

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

2.3. STATIONNEMENT

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

En zone UA

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

Pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

En zones UC, UE

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

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : par logement, il sera réalisé un minimum de deux places de stationnement privatives et réalisées dans la parcelle de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. L'une de ces place de stationnement sera ouverte sur la voie publique.

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m^2 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 m^2 de surface de plancher ;

- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant : une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher doit être aménagée sur la propriété,

- pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

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 pour deux logements ou par activité envisagée.

3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

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 doit être obligatoirement raccordée par des canalisation souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

DÉFENSE INCENDIE

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles 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 au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

En zones UA, UC, UE

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

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.

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 raccordés obligatoirement 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

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.

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

TITRE 6. LES ZONES À URBANISER

CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

Article R. 151-20 du code de l'urbanisme «Les zones à urbaniser sont dites « zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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 fixées par la commune.

Les zones à urbaniser de la Commune

La Commune compte plusieurs types de zones à urbaniser :

I-AU1 : zone à urbaniser « La Guyo»

I-AU2 : zone à urbaniser «Mas de Fraïsse »

I-AUE : zone à urbaniser à vocation économique et commerciale «Les portes du MIdi»

La zone I-AU1 «**La Guyo**» la zone I-AU2 «**Mas de Fraïsse »,et** la zone I-AUE « **les portes du Midi**» ont fait chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Chacune sera urbanisée en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

Principales Contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser

Elles sont concernées par des zones inondables du PPRI et la réglementation qui s'y applique.

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.4 : Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones à urbaniser n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

En toutes zones,

- **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- **Les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone.**
- **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.**
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:**
  - **L'utilisation de végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,**
  - **L'installation de 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,**
  - **L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,**
  - **La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,**
  - **La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),**
  - **Les climatiseurs.**
  - **Les installations photovoltaïques au sol sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes décharges) et sur des espaces agricoles ou naturels en se limitant à une extension de 20% de la surface artificialisée du projet.**

En zones I-AU1, I-AU2

- **La réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone,**
- **Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) à condition qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone,**
- **En complément de l'habitation, sont autorisés sur la parcelle, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.**
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol,les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat.**

Pour l'ensemble de la zone I-AU1, I-AU2, il sera respecté une densité minimale de 14 logements par hectare de surface propre de l'opération.

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

En zone I-AUE

- **Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, 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 des zones voisines.**

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION

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

Sont notamment interdits en toutes zones :

- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les casses automobiles,, stockage de matériel, élevage, chenil, élevage divers.
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, 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

En zone I-AUE

- **Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de logement**

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En toutes zones

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

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

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

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

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

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

En zone I-AU1

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes (RD 612) Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone doivent être respectées.

En zones I-AU1, I-AU2

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En toutes zones

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

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.

- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation…) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,

- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4.5 mètres en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres.

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

En zones I-AU1, I-AU2

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.

- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

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

En toutes zones :

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

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

En zones I-AU1, I-AU2

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En zone I-AU1

- **En limitant la hauteur du bâti sur la zone ouest identifiée sur le schéma: la hauteur maximale des constructions est de 6 m dans la limite de 1 niveau (RDC).**
- **En limitant la hauteur du bâti sur la zone est identifiée sur le schéma : la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1)**

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

En zone I-AU2

En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1). Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone doivent être respectées.

En zone I-AUE

- **En limitant la hauteur du bâti sur la zone ouest identifiée sur le schéma: la hauteur maximale des constructions est de 6 m dans la limite de 1 niveau (RDC).**
- **En limitant la hauteur du bâti sur la zone est identifiée sur le schéma : la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1)**

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

En toutes zones

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

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En zones I-AU1 I-AU2 et I-AUE

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

TOITURE

En toutes zones

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies ou en tuile de marseille de teinte rouge brique, avec faîtage 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.

Deux rangs de génoise en tuile au minimum sont obligatoires en façade d'égout. En pignon, leur emploi, même partiel est interdit. Les génoises préfabriquées ne sont pas autorisées.

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

Les toitures-terrasses sont admises partiellement : soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, soit pour les constructions annexes.

Des règles différentes pourront être autorisées :

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

FAÇADES

En toutes zones

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

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

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

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

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

Des règles différentes pourront être autorisées :

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

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

Garde-corps

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

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

Paraboles:

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

Chéneaux et descentes d'eau pluviales :

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

Souches de cheminée :

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

Terrasses

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

Gaines d'appareils de ventilation

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

Appareils de climatisation

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

OUVERTURES ET MENUISERIES

Ouvertures

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

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

Menuiseries

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

Des règles différentes pourront être autorisées :

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

CLÔTURES

En toutes zones

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

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

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

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

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

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

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

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- Sur voirie (privée , publique) un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m maximum. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m mesuré à partir du niveau de la voie.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m maximum doublé par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes soit d'un mur plein **enduits sur les deux faces** d'une hauteur totale de 1,80 m .

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

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

VERRIÈRES, MARQUISES

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

VITRINES COMMERCIALES

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

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

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

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

AIRES DE POUBELLES

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

PARABOLES

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

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

En toutes zones

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

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

L'édification (nouvelles constructions, modifications)des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

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

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

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

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m^2 de terrain.

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

En zones I-AU1, I-AU2,I-AUE

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

2.3. STATIONNEMENT

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

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier.

RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENTS POUR LES VISITEURS SUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement pour deux logements envisagés et la création de 4 places par activité envisagée.

RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour les logements de type «locatifs aidés»

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'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 2 places de stationnement. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Habitat collectif

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

Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, activités de services, de restauration

Pour les constructions nouvelles à usage de **bureau, de commerce de détail, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration,** une place de stationnement pour 30 m^2 de surface de plancher ;

3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones

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

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

En zones I-AU1, I-AU2, I-AUE

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

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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 raccordée par des canalisation souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

DÉFENSE INCENDIE

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

ASSAINISSEMENT 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 au permis de construire.

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

En complément des prescriptions du PPRI, les dispositions suivantes s'appliquent.

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

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autres des ruisseaux.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

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

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

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.

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.

Dans les zones d'habitat collectif 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 de la CCSH.

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

TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES

CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES

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

Les zones agricoles de la Commune

Sur la commune les zones agricoles regroupent les types de zones suivants.

La Zone A

Elle correspond aux terres agricoles où il est autorisé de construire, sous certaines conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole ou la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

La Zone A0

Elle correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles mais également pour leur grande valeur paysagère. Toute nouvelle construction est strictement interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles

La zone agricole est concernée par les zones inondables du PPRI et par la réglementation qui s'y applique.

Elle est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage «La linquière Nord et Sud» implanté sur la Commune de Villespassans utilisés pour l'alimentation en eau potable.

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.4 : Plan et 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. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zone agricoles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

En toutes zones

- **Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**

- **Les travaux et aménagements d'entretien, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant d'une exploitation agricoles et les constructions liées ;**

- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone , à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.**

- **La réalisation d'une extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation dès lors que cette extension et/ou annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans la limite d'une seule extension pour une augmentation maximum de 20% de la surface de plancher existante sans toutefois excéder 150 m² de surface de plancher au total.**

L'annexe à créer devra être accolée au bâtiment d'habitation existant et sa surface au sol ne devra pas être supérieure à 20% de la surface au sol du bâtiment d'habitation mesurée à la date d'approbation du PLU. L'extension et/ou annexe correspondront à des travaux de transformation ou d'agrandissement du bâti existant ou permettront la réhabilitation d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

- **Les installations photovoltaïques intégrées sur toiture des bâtiments agricoles existants, à condition qu'elles soient liées, nécessaires et proportionnées aux besoins d'une exploitation agricole avérée et pérenne, qu'elles servent strictement au maintien ou au développement de l'activité productive agricole, sans remettre en cause cette vocation première et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;**

- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale :**

  - L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,
  - L'installation de 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,
  - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
  - La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,

- La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),
- Les climatiseurs.

• Les installations photovoltaïques au sol sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes décharges) et sur des espaces agricoles ou naturels en se limitant à une extension de 20% de la surface artificialisée du projet.

• Les sondages nécessaires aux études préalables à des projets d'intérêt général.

En zone Ag

• **Les nouvelles constructions, et les extensions de bâtiments à vocation d'exploitation agricole. La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).**

• **La réalisation d'installations spécialisées (serres de production, silos, brise vents,…) . A la condition d'être directement liés et nécessaires à une exploitation agricole avérée.**

• **Les piscines traditionnelles enterrées d'une superficie inférieure à 30 m², les piscines hors-sol d'une superficie inférieure à 15 m², les abris de jardins démontables ou en dur d'une superficie inférieure à 10 m, les terrasses, les auvents, les clôtures, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme ayant été édifié de façon régulière dans la zone. Sous réserve d'implantation de la piscine ou de l'abri dans un rayon de 25 m autour du bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme.**

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION

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

Sont notamment interdits en toutes zones :

• La création de tout nouveau logement,

• Le stationnement de caravanes, la réalisation de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir,

• L'installation de résidences démontables (Mobil-home , yourtes)

• La réalisation de cabanes non liée à une exploitation agricole existante,

• Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,

• Les constructions à usage d'industrie,

• Les casses automobiles, stockage de matériel.

• Les installations de stockage et de traitement des déchets,

• Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, épaves, 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. 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 de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

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

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

Les portails d'accès aux propriétés seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L**es bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de cinq mètres minimum.**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, l**es bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de cinq mètres minimum.**

Toutefois, l'extension d'un bâtiment peut être édifiée en limites séparatives lorsqu'elle concerne un bâtiment jouxtant la limite séparative.

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

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

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **9 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+2).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURE

Les toitures, souvent les parties les plus visibles du bâtiment, seront discrètes dans leur traitement. La couleur des couvertures sera similaire à celle des couvertures des bâtiments avoisinants et d'aspect vieillies ou en tuile de marseille de teinte rouge brique, . Les teintes claires ou brillantes sont interdites ;

Types de toitures autorisées sont les suivants :

- Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%.
- Les couvertures métalliques ou plaques sous tuile (PST) devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ;(aspect vieillies)
- Les couvertures en tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies. L'égout de toiture du bâtiment principal possédera obligatoirement une génoise à double rangée

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

FAÇADES

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

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

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

Types de matériaux autorisés sont les suivants :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini.

- les bardages en bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté,
- les soubassements en maçonnerie devront être de ton sable ou pierre du pays et respecter le nuancier de la commune ;
- les autres types de matériaux (tôles) devront avoir une teinte qui respecte le nuancier de la commune ;

Types de matériaux interdits sont les suivants :

- l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois de faux moellons de pierre, 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...
- les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

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

OUVERTURES ET MENUISERIES

Ouvertures

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

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

Menuiseries

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

CLÔTURES

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

L'édification (nouvelles constructions, modifications)des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Sont privilégiés :

- La préservation des murs anciens, restitués et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

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

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

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 notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,80 m, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.

- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zones A

Pour chaque construction, ainsi que les aires de stationnement, 30% de la surface du terrain devra être planté et comporter des arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres

- les plantations d'arbres de hautes tiges ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ; Est considéré comme un arbre de haute tige, un sujet d'au moins 3 mètres de hauteur avec une section de 25/30.

- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les ,caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

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

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

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

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

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

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

2.3. 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, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones

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

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus prés 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, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet

- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage

- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles 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 au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

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.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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

TITRE 8. LES ZONES NATURELLES

CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES

R. 151-24 du code de l'urbanisme «Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Les zones naturelles de la Commune

Sur la commune les zones naturelles se limitent à la zone **Ng** qui correspond à des secteurs naturels ordinaires.

Principales Contraintes et servitudes applicables en zones naturelles

La zone agricole est concernée par les zones inondables du PPRI et par la réglementation qui s'y applique.

Elle est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage «La linquière Nord et Sud» implantés sur la Commune de Villespassans utilisés pour l'alimentation en eau potable.

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.4 : Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zone naturelles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

En zone Ng

- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone , à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations photovoltaïques au sol sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes décharges) et sur des espaces agricoles ou naturels en se limitant à une extension de 20% de la surface artificialisée du projet.
- Les sondages nécessaires aux études préalables à des projets d'intérêts généraux.

1.2. Interdiction et limitation

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

Sont notamment interdits

- La création de logement,
- Les constructions à usage d'industrie,
- La création de cabanes, d'abris de jardins, de mazets
- La réalisation de parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes,, les habitations légères de loisir,
- L'installation de résidences démontables (Mobil-home , yourtes)
- La réalisation de cabanes non liée à une exploitation agricole existante,
- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, les casses automobiles, les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, 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. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère

TOITURE

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies ou en tuile de marseille de teinte rouge brique . L'égout de toiture du bâtiment principal possédera une génoise à double rangée;.

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

FAÇADES

Les murs de clôture et les bâtiments annexes doivent obligatoirement être enduits.

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

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

CLÔTURES

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

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un grillage soudé et plastifié (grillage treillis mailles carrées) d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéenne
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéenne

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 vu 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.

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

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

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

2.3. STATIONNEMENT

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

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

3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

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 prés 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.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée par des canalisation souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adapté et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet

- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage

- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

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 doit pas constituer la source principale d'énergie de la construction. Toute construction devra être raccordée obligatoirement au réseau de distribution électrique.