

Mise en compatibilité du PLU de Vendres Intégrant évaluation environnementale avec la déclaration de projet «Extension du parc d'activités économique Via Europa»



Dossier modifié le 8 janvier 2024 pour tenir compte des avis émis
Procédure d'urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal de Vendres le

Pièce 4 : Règlement écrit du PLU

Autorité chargée de la procédure



Communauté de Communes de La Domitienne
Hôtel de communauté
1, avenue de l'Europe
34370 Maureilhan

Procédure d'urbanisme



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers



REÇU EN PREFECTURE

le 08/02/2024

Application agréée E-legalite.com

21_RP-034-243400488-20240206-DELIB_24_00

DEPARTEMENT DE L'HERAULT



VILLES DE VENDRES

ELABORATION DU PLU SOUMIS A EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

REGLEMENT

Sommaire

Lexique national d'urbanisme	7
Lexique complémentaire au lexique national.....	9
Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et les sous-destinations de constructions	11
Caractère général des zones	13
Règlement zone UA1	25
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	26
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	26
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	35
Règlement zone UA2.....	39
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	40
SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	41
SECTION 3/ EQUIPEMENTS DE LA ZONE	50
Règlement zone UB	54
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	55
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	55
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	60
Règlement zone UC.....	63
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	64
SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	64
SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE	70

Règlement zone UE1	73
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	74
SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	74
SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE	76
Règlement zone UE2	78
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	79
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	80
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	81
Règlement zone UEP	84
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	85
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	85
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	86
Règlement zone UP	90
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	91
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	91
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	93
Zone UP Desserte par les voies publiques ou privées.....	93
Règlement zone AUA	96
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	97
SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	97
SECTION 3/ EQUIPEMENTS DE LA ZONE	103
Règlement zone AUB	107

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	108
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	108
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	113
Règlement zone AUC	116
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	117
SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	117
SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE	122
Règlement zone 1AUE	126
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	127
SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	128
SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE	131
Règlement zone A	135
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	136
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	137
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	140
Les territoires communaux avec une vocation Naturelle	142
Règlement sous-secteur NF	143
« Parcelles à vocation naturelle simple »	143
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	144
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	145
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	147
Règlement sous-secteur NB.....	150

« Zone pour le maintien de la biodiversité »	150
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	151
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	151
Règlement sous-secteur NC	152
« Parcelles destinées à l'exploitation des carrières ».....	152
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	153
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	153
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	154
Règlement sous-secteur NH	157
« Parcelles liée aux parcs résidentiels de loisir existants ».....	157
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	158
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	158
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	160
Règlement sous-secteur NEIC	163
« Parcelles vouées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagements légers, d'équipements démontables destinés à la pratique d'animation et de loisirs de plein air, sur les zones naturelles du littoral »	163
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	164
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	164
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	166
Règlement sous-secteur NERL	168
« Parcelles classées en espaces remarquables au titre de la Loi littoral ».....	168
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	169

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	170
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	171
Règlement sous-secteur NT	173
« Parcelles destinées à l'exploitation de camping sur le littoral »	173
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	174
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	177
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	179
Règlement sous-secteur ND	181
« Parcelles destinées au stockage, à la réception et au traitement des déchets ».....	181
SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	182
SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	182
SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE	183
ANNEXES AU REGLEMENT DU PLU.....	186
ANNEXE 1	187
ANNEXE 2.....	188
ANNEXE 3.....	189
ANNEXE 4.....	194
ANNEXE 5.....	197

Lexique national d'urbanisme

A

Annexe

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

B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Construction

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

Construction existante

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

E

Emprise au sol

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

Extension

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

F

Façade

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

G

Gabarit

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

H

Hauteur

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

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

L Limites séparatives

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

Local accessoire

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

V Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Lexique complémentaire au lexique national

A

Acrotère

Rebords ou garde-corps en périphérie d'une toiture ou d'une terrasse.

Alignement

Ligne administrative, latérale à la voirie et conforme à la législation en vigueur, qui délimite une propriété en bordure de rue.

A l'égout

Partie inférieure d'un versant de toit.

Arc surbaissé à clé en saillie

Arc dont la moitié du diamètre est plus longue que son rayon avec une clé qui s'avance. (Voir définition saillie)

Au faitage

Arête supérieure d'un toit. Élément composant la partie supérieure de la toiture.

B

Badigeons

Lait de chaux (mélange de chaux et d'eau) généralement coloré que l'on applique sur un parement.

Bandeau

Élément maçonné horizontal situé en saillie d'une façade.

Bardage

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).

C

Coefficient d'emprise au sol

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

E

Epannelage

C'est la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans la totalité urbaine, sans les détails.

I

Intégration des capteurs solaires

Adaptation harmonieuse des capteurs solaires à la construction et à son environnement. Recherche d'une esthétique architecturale.

L

Lambrequin « en imposte des ouvertures »

Bordure en bois ou en tôle découpée, souvent ornée, pendant aux bords d'un toit ou cachant le rouleau d'un store.

M

Modénatures

Effet obtenu par le choix des profils et des proportions de la mouluration d'un décor architectural.

Modénatures vernaculaires

Une architecture vernaculaire est propre à une région dont les constructions utilisent les ressources disponibles localement pour répondre aux besoins locaux avec une méthode locale.

Muret de soubassement

Partie massive d'un mur, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Mur de soutènement

Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres en remblai et à s'opposer à leur éboulement.

P**Perméabilité des sols / Aménagements imperméabilisants (exemple des terrasses en dur, accès goudronnés ou pavés...)**

La perméabilité est la propriété d'un matériau, d'un sol ou d'une roche à se laisser traverser par un fluide ou par des éléments fins (poussières par ex.). Elle est définie généralement en termes de débit. Un coefficient de perméabilité permet de caractériser la perméabilité d'un sol sous l'effet d'un gradient hydraulique.

Un aménagement imperméabilisant ne permet pas au sol de laisser traverser un fluide ou un élément fin. L'imperméabilité des sols est entraînée par l'absence d'espaces verts, la construction de terrasses en dur, les accès goudronnés ou pavés...

Porte cochère

Baie dans la façade d'un bâtiment, par laquelle les véhicules peuvent passer.

S**Saillies**

Une avance des ornements, moulures au-delà du « nu » des murs. Exemple : Pilastres, chambranles, plinthe, archivolttes, corniches, balcons...

Soupirail des caves

Un soupirail est une fenêtre donnant jour à un sous-sol

T**Toiture terrasse végétalisée**

Une toiture végétale est un revêtement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondu ou laissés en pousse libre.

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et les sous-destinations de constructions

DESTINATIONS R. 151 – 27	SOUS-DESTINATIONS R. 151 - 28	DEFINITIONS ET CONTENUS DES SOUS-DESTINATIONS R. 151 - 29
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	EXPLOITATION FORESTIERE	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	LOGEMENT	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	HEBERGEMENT	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Elle recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	RESTAURATION	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	COMMERCE DE GROS	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	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.
	HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	CINEMA	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	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. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle 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.
	ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	EQUIPEMENTS SPORTIFS	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Elle comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	INDUSTRIE	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. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	ENTREPOT	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	BUREAU	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Caractère général des zones

Zones Urbaines

ZONE	TYPE DE PROTECTION	PRESCRIPTIONS
UA1 Centre historique	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10) la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents
	ART L.151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire
UA2 Caractéristiques morphologiques identiques au centre ancien	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	ART L.151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire ;
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.
UB Ceinture de tissu lâche	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	ART L.151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire ;
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.
UC Habitat pavillonnaire	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.
	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
UCL Habitat pavillonnaire sur le littoral	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible

UE1 Zone activité économique Via Europa	ART L.151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire
	PIG ZPP	Création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un projet d'intérêt général
	Servitude EL 11	Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.
	Zone de bruit passage de A9	Tout bâtiment sensible construit dans les zones de bruit définies pour les infrastructures de transport terrestres devra respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique inscrite dans l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour les communes de moins de 10 000 habitants dans l'arrondissement de Béziers (cf. Annexes du PLU).
	Amendement Dupont A9	En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
UE2 Zone artisanale Vignes Grandes	Zone de bruit passage de A9	Tout bâtiment sensible construit dans les zones de bruit définies pour les infrastructures de transport terrestres devra respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique inscrite dans l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour les communes de moins de 10 000 habitants dans l'arrondissement de Béziers (cf. Annexes du PLU).
	ART L.151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire
	Amendement Dupont A9	En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
UEP Zone d'équipements publics	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10) la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	ART L.151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents
	Servitude INT1	Dans le rayon de protection attaché à cette servitude : <ul style="list-style-type: none"> ○ nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ○ les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire
	ART L.151-23	interdiction de tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnels des zones humides

UP Zone portuaire du Chichoulet	PPri	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPri en annexe du PLU (pièce 10) la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	EPR loi littoral	l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
	Servitude EL3	<p>Servitude de marchepieds : Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.</p> <p>Servitude de halage : La servitude grève les propriétés dans un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords des dits cours d'eau domaniaux, ainsi que sur les îles où il en est besoin. Les propriétaires riverains ne peuvent planter des arbres ni se clore par des haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.</p>

Zones futures d'urbanisation AU :

Les zones AU à vocation majoritaire d'habitation :

Sur les pièces graphiques du PLU, il convient de distinguer les zones AU urbanisables à court terme dénommées 1AU et les zones AU urbanisables à long terme dénommées 2AU. Les zones dénommées 2AUA/2AUB/2AUC seront donc urbanisables sous réserve :

- ▶ De la continuité des constructions avec celles du village de Vendres conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- ▶ De l'achèvement de l'ensemble des constructions des zones 1AUBr et 1AUC
De la justification de la capacité et du rendement des réseaux publics. La ressource en eau devra être suffisante avec un rendement correspondant aux exigences du SAGE.

Toutes les zones futures d'urbanisation font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et devront être aménagées sous forme d'opération d'ensemble.

Les zones AU suivantes se distinguent par une variété de typologie de l'habitat :

- Zone 2AUA : habitat en bande
- Zone 2AUB : habitat semi collectif/intermédiaire/ individuel groupé
- Zone 1AUC et 2AUC : habitat individuel/jumelé
- Zone 1AUBr : habitat individuel

Les règles applicables aux zones AU visées précédemment ont été établies en fonction des types d'habitat souhaités et non du phasage de l'ouverture à l'urbanisation. Pour cette raison, les prescriptions appliquées pour chaque typologie d'habitat (AUA /AUB/AUC/) sont les mêmes que l'on soit en zone 1AU ou 2AU.

Les zones AU à vocation d'activités économiques :

La zone 1AUE correspond à l'extension du parc d'activités économiques Via Europa. Elle regroupe les zones 1AUE1 et 1AUE2. Celles-ci intègrent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP « Extension du parc d'activités économiques Via Europa ». Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les zones AU sont concernées par plusieurs protections détaillées ci-après :

ZONE	TYPE DE PROTECTION	PRESCRIPTIONS
2AUA Urbanisable à long terme Habitat en bande	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.

ZONE	TYPE DE PROTECTION	PRESCRIPTIONS
1AUBr Urbanisable à court terme Habitat individuel	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.
	Servitude INT1	Dans le rayon de protection attaché à cette servitude : <ul style="list-style-type: none"> ○ nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ○ les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.
2AUB Urbanisable à long terme Habitat collectif/intermédiaire/individuel	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.

ZONE	TYPE DE PROTECTION	PRESCRIPTIONS
1AUC Urbanisable à court terme	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.

Habitat individuel/jumelé	ART.L151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire
2AUC Urbanisable à long terme Habitat individuel/jumelé	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.

ZONE	TYPE DE PROTECTION	PRESCRIPTIONS
1AUE Extension du parc d'activités économiques Via Europa	PPRi	Les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	ART L.151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
	PIG ZPP	Création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un projet d'intérêt général
	Zone de bruit passage de D64	Tout bâtiment sensible construit dans les zones de bruit définies pour les infrastructures de transport terrestres devra respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique inscrite dans l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour les communes de moins de 10 000 habitants dans l'arrondissement de Béziers (cf. Annexes du PLU).
	Amendement Dupont D64	En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Zone A : Zone agricole

ZONE	TYPE DE PROTECTION	PRESCRIPTIONS
Zone A	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.
	ART.L151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
	ART.L151-23	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Protection des espaces fonctionnels des zones humides</u> : interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides. ○ <u>Protection des continuités écologiques</u> : en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire. ○ <u>Protection des coupures d'urbanisation</u> : l'extension limitée à 20% des constructions existantes légalement autorisées si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Toute construction nouvelle est interdite.
	EPR au titre de la loi littoral	l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
	EBC	Interdiction de changer le mode d'occupation du sol et opération de défrichement à l'exception des : <ul style="list-style-type: none"> ○ coupes ou abattages d'éléments protégés au titre des EBC soumis dans certains cas à déclaration préalable de travaux (cf. code urbanisme)
	PIG ZPP	Création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un projet d'intérêt général
	Servitude INT1	Dans le rayon de protection attaché à cette servitude : <ul style="list-style-type: none"> ○ nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ○ les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation ○ les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire
Une zone de bruit relative au passage de l'A9 et de la RD 64	Tout bâtiment sensible construit dans les zones de bruit définies pour les infrastructures de transport terrestres devra respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique inscrite dans l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour les communes de moins de 10 000 habitants dans l'arrondissement de Béziers (cf. Annexes du PLU).	

	Amendement DUPONT A9 et RD 64	En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
	Zone présomption de prescription archéologique	Tout projet d'aménagement dans les ZPPA doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral annexé au PLU qui met également en relief les projets d'aménagement présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques même en dehors des ZPPA.
	Servitude PM2	Dans le périmètre délimité autour de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), les autorisations d'urbanisme pourront être soumises à prescriptions particulières et la modification de l'état des sols est limitée.
	Servitude d'urbanisme	Zone de protection de 100 mètres autour des habitations
	EL 11	Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.
Secteur AB	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	ART.L151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU, une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
	ART.L151-23	En cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU, une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
Secteur Aht	Servitude AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits pour le site classé « Villa de primuliac », à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.
	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible

Remarque : en zone agricole, les clôtures réalisées sont soumises à déclaration préalable de travaux.

Remarque : tout aménagement ou destruction d'un fossé sera soumis à déclaration préalable de travaux.

Zones Naturelles et Forestières

ZONE	TYPE DE PROTECTION	PRESCRIPTIONS
NF	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.
	ART.L151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
	ART.L151-23	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Protection des espaces fonctionnels des zones humides</u> : interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides. ○ <u>Protection des continuités écologiques</u> : en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire. ○ <u>Protection des coupures d'urbanisation</u> : l'extension limitée à 20% des constructions existantes légalement autorisées si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Toute construction nouvelle est interdite.
	EPR	l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
	Servitude EL11	Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.
	Amendement DUPONT A9 et RD 64	En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
	Une zone de bruit relative au passage de l'A9 et de la RD 64	Tout bâtiment sensible construit dans les zones de bruit définies pour les infrastructures de transport terrestres devra respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique inscrite dans l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour les communes de moins de 10 000 habitants dans l'arrondissement de Béziers (cf. Annexes du PLU).
	PIG ZPP	Création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un projet d'intérêt général
EBC	Interdiction de changer le mode d'occupation du sol et opération de défrichement à l'exception des : coupes ou abattages d'éléments protégés au titre des EBC soumis dans certains cas à déclaration préalable de travaux (cf. code urbanisme)	

NB	PPri	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPri en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	ART.L151-23	En cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU, une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
NC	Une zone de bruit relative au passage de l'A9 et de la RD 64	Tout bâtiment sensible construit dans les zones de bruit définies pour les infrastructures de transport terrestres devra respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique inscrite dans l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour les communes de moins de 10 000 habitants dans l'arrondissement de Béziers (cf. Annexes du PLU).
	PIG ZPP	Création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un projet d'intérêt général
	Amendement DUPONT A9 et RD 64	En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
NH	ART.L151-23	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Protection des espaces fonctionnels des zones humides</u> : interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides. ○ <u>Protection des continuités écologiques</u> : en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
	ART.L151-19	en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.
	PPri	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPri en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	EPR loi littoral	l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
	Servitude EL3	<p>Servitude de marchepieds : Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.</p> <p>Servitude de halage : La servitude grève les propriétés dans un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords des dits cours d'eau domaniaux, ainsi que sur les îles où il en est besoin. Les propriétaires riverains ne peuvent planter des arbres ni se clore par des haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.</p>
NEIC	ART.L151-23	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Protection des espaces fonctionnels des zones humides</u> : interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humide

	EPR loi littoral	l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
NT	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	EPR loi littoral	l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
	Bande des 100 mètres loi littoral	en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètre
	ART.L151-23	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Protection des espaces fonctionnels des zones humides</u> : interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides.
NERL	ART.L151-23	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Protection des espaces fonctionnels des zones humides</u> : interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides. ○ <u>Protection des continuités écologiques</u> : en cas de réalisation de travaux sur les éléments protégés identifiés sur les pièces graphiques du PLU (pièce 3.2), une déclaration préalable de travaux sera obligatoire. ○ <u>Protection des coupures d'urbanisation</u> : l'extension limitée à 20% des constructions existantes légalement autorisées si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Toute construction nouvelle est interdite.
	PPRi	les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10) la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Espace remarquable littoral	seuls des aménagement légers dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat sont autorisés.
	Bande des 100 mètres loi littoral	en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètre
	EPR loi littoral	l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
	Servitude AC1	protection des monuments historiques classés ou inscrits, à ce titre les demandes de travaux seront soumises à l'avis des services compétents.

	Amendement DUPONT A9 et RD 64	En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
	Une zone de bruit relative au passage de l'A9 et de la RD 64	Tout bâtiment sensible construit dans les zones de bruit définies pour les infrastructures de transport terrestres devra respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique inscrite dans l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour les communes de moins de 10 000 habitants dans l'arrondissement de Béziers (cf. Annexes du PLU).
	Servitude EL9	La servitude de passage des piétons sur le littoral est destinée à assurer exclusivement le passage des piétons le long du littoral et à leur assurer un libre accès au littoral. La servitude de passage longitudinale au rivage de la mer grève sur une bande de trois mètres de largeur les propriétés privées riveraines du domaine public maritime.
	Servitude AS2	Protection des eaux potables et les établissements ostréicoles, permet d'instituer, autour des gisements naturels et établissements conchylicoles, un périmètre de protection dans lequel est interdit tout dépôt et déversement solide ou liquide susceptible de nuire à la qualité hygiénique des produits conchylicoles.
	Zone de présomption de prescription archéologique	Tout projet d'aménagement dans les ZPPA doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral annexé au PLU qui met également en relief les projets d'aménagement présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques même en dehors des ZPPA.
ND	PPRi	Les travaux projetés devront respecter les prescriptions du règlement du PPRi en annexe du PLU (pièce 10). la bande des 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiée sur les pièces graphiques du PLU est inconstructible
	Servitude PM2	Dans le périmètre délimité autour de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), les autorisations d'urbanisme pourront être soumises à prescriptions particulières et la modification de l'état des sols est limitée.
	Servitude d'urbanisme	Zone de protection de 100 mètres autour des habitations

Remarque : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans l'ensemble de la zone naturelle.

Règlement zone **UA1**

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UA1 Destination et sous destination

La zone UA1 est une zone urbaine correspondant au centre historique du village. Il s'agit d'une zone à vocation :

- D'habitat
- D'activités de services, à l'exception du commerce de gros

Zone UA1 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone UA1 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions destinées aux commerce et activités de services pour les sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage des zones habitées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;

Zone UA1 Mixité fonctionnelle et sociale

Les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6 logements et plus devront comporter 30% de logements sociaux.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UA1 Caractéristiques architecturales

Généralités

D'une manière générale, toutes interventions sur le tissu ancien devront s'inscrire dans un principe de mise en valeur de la structure parcellaire, de la morphologie et des codes de composition des façades existants. Elles devront garantir l'intégrité historique et la cohérence architecturale, urbaine, patrimoniale et paysagère du centre ancien.

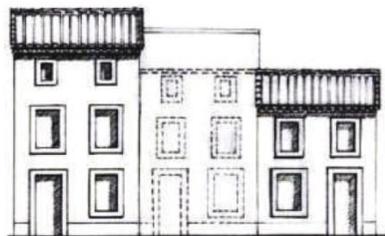


Figure 1 – Épannelages non uniformes

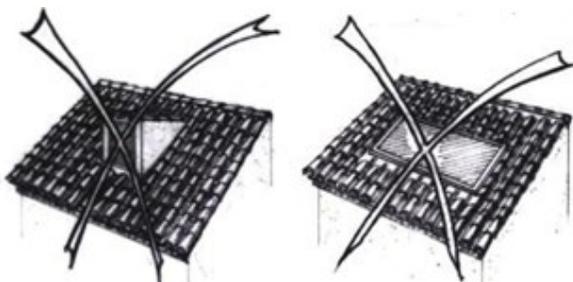


Figure 2 - Ouverture en toitures prosrites

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les volumes bâtis nouveaux, c'est-à-dire constituant une emprise au sol nouvelle, devront rechercher une valorisation des constructions anciennes.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Les interventions sur le bâti devront se faire dans une recherche de conservation, des restaurations, de mise en valeur et de reprise de ses caractéristiques existantes.

Les démolitions :

Sous réserve de l'avis de l'ABF, elles sont autorisées afin de pouvoir constituer des espaces extérieurs, qu'ils soient d'ordre privés ou publics.

a. Volumes et gabarits

Compte tenu de la topographie escarpée du centre ancien et de la diversité historique des implantations et volumes bâtis, toute intention visant l'uniformisation des gabarits et épannelage est proscrite.

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Afin de conserver la prédominance des constructions traditionnelles dans le centre ancien du village, les extensions et les bâtiments nouveaux auront un gabarit maximum identique aux constructions adjacentes dans la limite des hauteurs autorisées.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

La volumétrie des constructions existantes devra être conservée à l'identique.

Les surélévations sont admises, dans la limite des hauteurs autorisées et à condition de s'inscrire dans la continuité morphologique de la construction existante.

b. Toitures

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les toitures auront une pente d'environ 30%. Le faîtage devra être positionné parallèlement aux voies. Les alignements altimétriques des faîtages et lignes d'égout aux constructions adjacentes ne sont pas à rechercher.

L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal ou similaire de teinte vieillie.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les débords de toits seront au minimum de 30cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de

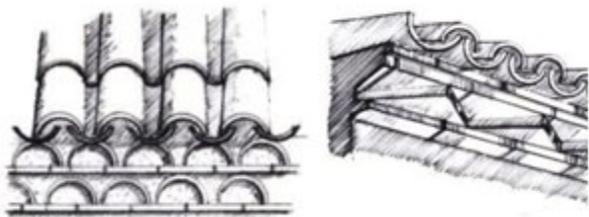


Figure3 – Génoise en dents d'engrenage

toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes et les faitages seront maçonnés.

L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrière de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes des eaux pluviales seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué et les dauphins en fonte.

Toute autre ouverture en toiture est interdite.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Toute reprise ou surélévation de toiture devra reprendre les pentes et l'orientation des constructions existantes. Les alignements altimétriques des faitages et lignes d'égout aux constructions adjacentes ne sont pas à rechercher. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal de terre cuite de préférence de couleur ocre nuancé.

Les débords de toits seront au minimum de 30cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes et les faitages seront maçonnés.

Les toitures-terrasses sont interdites.

L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrière de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes des eaux pluviales seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué et les dauphins en fonte.

Toute autre ouverture en toiture est interdite.

c. Façades

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

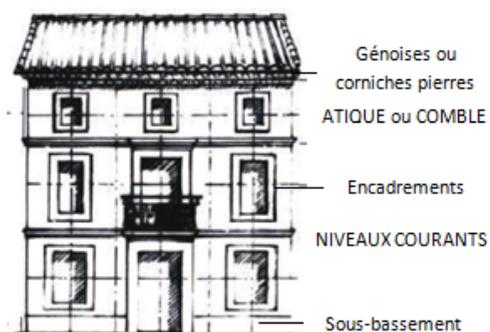


Figure 4 - Ordonnement préconisé

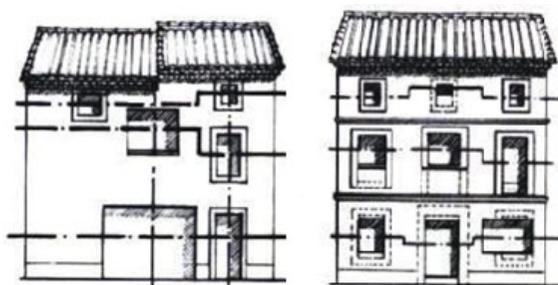


Figure 5 - Ordonnement à proscrire

Les bâtiments reprendront les caractéristiques architecturales de l'existant (enduits, teintes, rythme et proportions des percements). La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Le long des voies et emprises publiques, la composition traditionnelle des façades existantes devra être respectée : encadrements en saillie des ouvertures, soubassements, volets battants bois sans écharpes en « Z », génoises, ordonnancement des percements traditionnels.

Les façades patrimoniales du centre ancien, peuvent recevoir un enduit ou un re-jointement.

Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support.

Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale (la couleur blanche et les tons clairs sont à exclure) sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasés sont exclues.

Les murs de façade réalisés avec des matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat.

Les gardes corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Les contrevents de couleur blanche et de tons lavande sont interdits.

Une plus grande liberté est laissée aux façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Les bâtiments reprendront les caractéristiques architecturales de l'existant (enduits, teintes, rythme et proportions des percements). La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Le long des voies et emprises publiques, la composition traditionnelle des façades existantes devra être respectée : encadrements en saillie des ouvertures, soubassements, volets battants bois sans écharpes en « Z », génoises, ordonnancement des percements traditionnels.

Les façades patrimoniales du centre ancien, peuvent recevoir un enduit ou un re-jointement.

Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support.

Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale (la couleur blanche et les tons clairs sont à exclure) sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasés sont exclues.

Les murs de façade réalisés avec des matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat.

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, devront être restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les façades des bâtiments à caractère utilitaires (remises agricoles...) pourront être rejointées. Le re-jointement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés à pierre vues au nue extérieur du parement. Les garde-corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Les gardes corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Les contrevents de couleur blanche et de tons lavande sont interdits.

Une plus grande liberté est laissée aux façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

d. Ouvertures

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Sur voie et emprise publique les ouvertures devront respecter l'ordonnancement et les proportions des percements traditionnels et notamment :

- Les portes de garage : elles devront reprendre le style des anciennes portes cochères : encadrements en surépaisseur, arcs surbaissés à clé en saillie, portails constitués de lames de bois d'une largeur minimale de 15cm clouées sur un cadre de même nature. Elles seront disposées verticalement ou en oblique. Une lame plus épaisse sera rapportée en partie basse pour constituer un soubassement.
- Les vitrines : elles seront composées d'un vitrage découpé verticalement, incorporé à un cadre bois aux modénatures traditionnelles, recevant l'enseigne. Ces dernières auront une hauteur maximale de 40cm. Les enseignes perpendiculaires seront découpées dans des matériaux minces en ferronnerie et aux motifs traditionnels. Les emplacements de vitrines et enseignes, leurs dimensions, couleurs, matériaux de composition et graphismes, doivent être clairement exprimés sur la demande du permis de construire.

Une plus grande liberté est laissée aux ouvertures des façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques : elles pourront notamment admettre de larges baies sous réserve de ne pas porter atteinte aux bâtiments environnants.

L'emploi du PVC est interdit, se référer à la palette chromatique en annexe. Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des lieux environnants.

Les grilles devront être réalisées en ferronnerie traditionnelle et adaptées à la dimension des ouvertures. Les grilles seront peintes dans la même teinte que toutes les autres ferronneries de la construction et d'aspect satiné.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Les ouvertures sur voie et emprises publiques devront être conservées dans leurs proportions existantes. Leurs modifications sont toutefois admises pour la création de garages et vitrines commerciales, dans un principe de reconstitution traditionnelle de ces ouvertures :

- Les portes de garage : elles devront reprendre le style des anciennes portes cochères : encadrements en surépaisseur, arcs surbaissés à clé en saillie, portails constitués de lames de bois d'une largeur minimale de 15cm clouées sur un cadre de même nature. Elles seront disposées verticalement ou en oblique. Une lame plus épaisse sera rapportée en partie basse pour constituer un soubassement.
- Les vitrines : elles seront composées d'un vitrage découpé verticalement, incorporé à un cadre bois aux modénatures traditionnelles, recevant l'enseigne. Ces dernières auront une hauteur

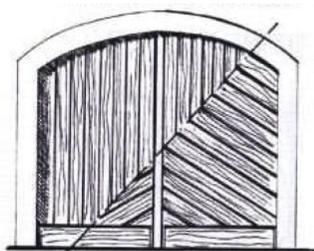


Figure 6 - Porte de garage _ impact positif

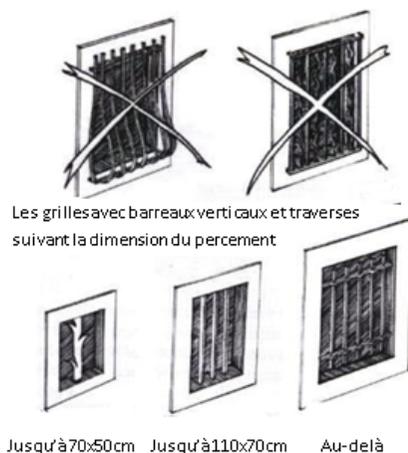


Figure 7 – Les grilles



Figure 8 - Exemple de dispositif de masquage

maximale de 40cm. Les enseignes perpendiculaires seront découpées dans des matériaux minces en ferronnerie et aux motifs traditionnels. Les emplacements de vitrines et enseignes, leurs dimensions, couleurs, matériaux de composition et graphismes, doivent être clairement exprimés sur la demande du permis de construire.

L'ajout d'ouvertures est admis sous réserve de s'accorder à un principe de composition ordonnancée ou traditionnelle des façades existantes.

Une plus grande liberté est laissée aux ouvertures des façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques : elles pourront notamment admettre de larges baies sous réserve de ne pas porter atteinte aux bâtiments environnants.

L'emploi du PVC est interdit (se référer à la palette chromatique en annexe). Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des lieux environnants.

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles nouvelles devront être réalisées en ferronnerie traditionnelle et adaptées à la dimension des ouvertures. Les grilles seront peintes dans la même teinte que toutes les autres ferronneries de la construction et d'aspect satiné.

Au niveau des tropéziennes, une liberté est laissée au choix des percements sous réserve de rester imperceptibles depuis l'espace public.

e. Divers

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Les grilles d'entrées d'air et d'extractions seront soit dissimulées par des grilles lorsqu'elles sont incorporées aux ouvertures de l'attique ou au soubirail des caves, soit incorporées à un lambrequin en imposte des ouvertures.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées à la construction, dans la porte d'entrée ou de garage, ou dans la maçonnerie. Leur teinte sera en accord avec les autres éléments des constructions. Les capteurs solaires et les équipements techniques devront être non-perceptibles depuis l'espace public.

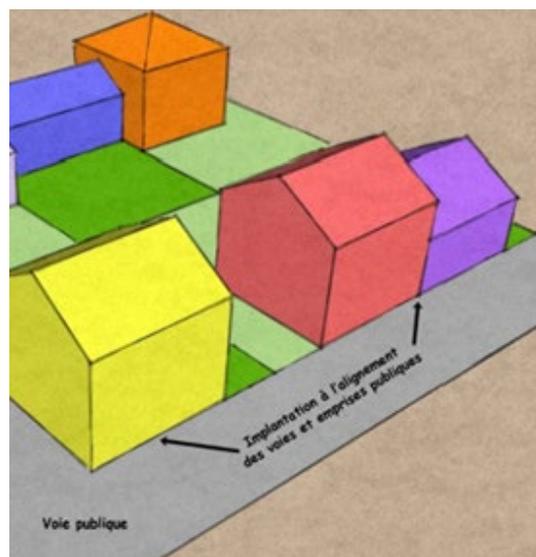


Figure 9 - Implantation à l'alignement

Une plus grande liberté d'implantation de ces équipements divers sera admise sur les façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

f. Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80m.

Le long des voies en emprises publiques, elles seront constituées :

- Soit par un mur plein,
- Soit par un mur bahut de 1.20m maximum surmonté par une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical, doublé d'une haie vive. Le coloris des grilles sera soit assorti aux éléments de serrurerie de la façade de la construction (se référer à la palette chromatique en annexe), soit gris anthracite.

Les murs pleins et murets de soubassement seront en enduits à la chaux dans une finition talochée dans les teintes de la palette chromatique en annexes, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Les clôtures situées au sein de la zone UA impactée par le risque inondation devront préserver une transparence maximale à l'écoulement des eaux.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans le cadre de rénovation, transformation et dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des baies et des fenêtres devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables

Ces caractéristiques ne devront pas entrer en contradiction avec les prescriptions relatives à la protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

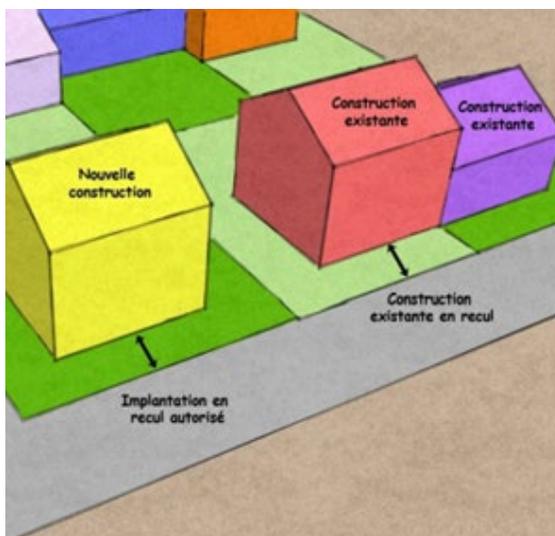
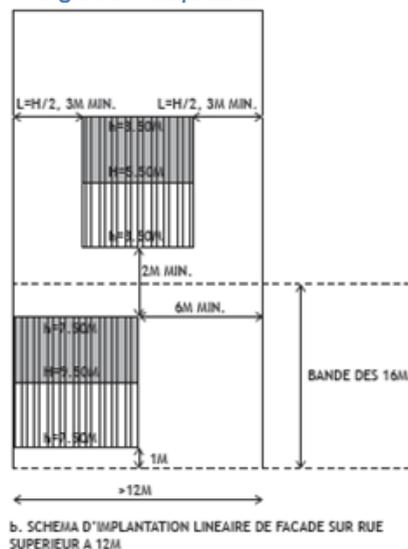


Figure 10 - Implantation en recul



En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zone UA1 Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières : Toutefois, une implantation en recul de l'alignement est autorisée dès lors que les bâtiments existants constituent déjà un alignement différent de l'alignement sur voie, et dans le cadre d'une réhabilitation / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations.

Les saillies, telles que débords de toit et balcons sont autorisés dans les zones de recul et en surplomb de l'espace public dans la limite d'une profondeur de 0.80m et uniquement au-delà d'une hauteur de 4.50m par rapport au terrain naturel, mesuré en tout point de l'ouvrage en saillie. Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 5 mètres, cette hauteur minimale peut être ramenée à 2,80m par rapport au terrain naturel, mesuré en tout point de l'ouvrage en saillie.

Une implantation différente est admise pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

L'implantation en fond de parcelle est autorisée.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi que pour les parcelles détenant un linéaire sur voie supérieur à 12 mètres.

Les constructions implantées sur des parcelles ayant un linéaire de façade sur rue supérieur ou égal à 12m : dans la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative latérale et observer un recul minimal de 6m par rapport à l'autre limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

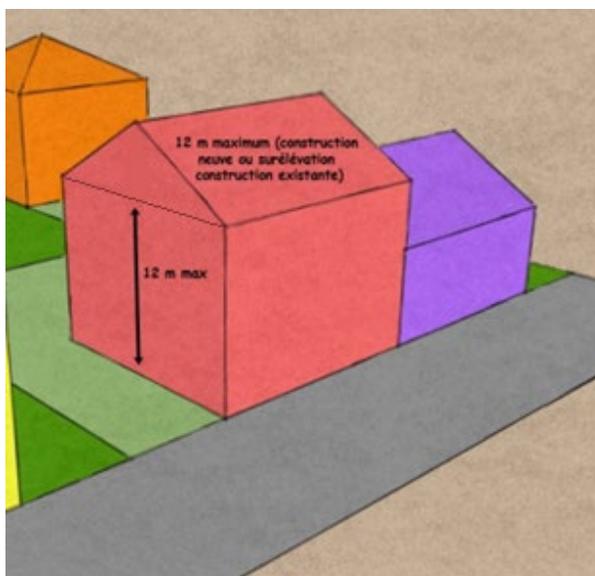


Figure 12 - Hauteur des constructions

Emprise au sol

Non règlementé

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Règle générale : La hauteur maximum est limitée à 7,50m à l'égout du toit et à trois niveaux (R+1+combles).

La hauteur maximum au faîtage est limitée 9,50m.

Dispositions particulières : Dans le cas d'une reconstruction, la hauteur des constructions pourra reprendre celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

Zone UA1 Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâtiés doivent être plantés. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre » (non régulière).

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone UA1 Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UA1 Desserte par les réseaux

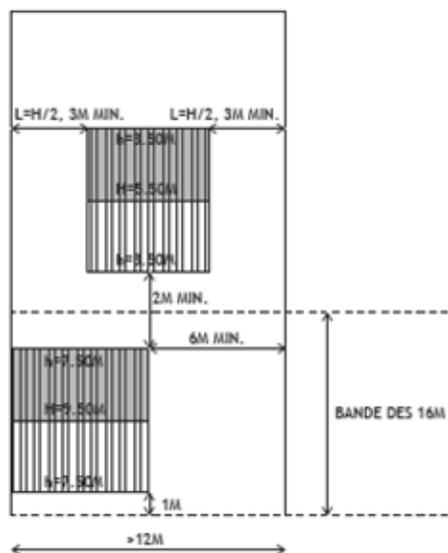
Eau potable

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

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.



b. SCHEMA D'IMPLANTATION LINEAIRE DE FACADE SUR RUE SUPERIEUR A 12M

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenues par une grille.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone UA1 Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les activités de services.

Bâtiments d'habitations : Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Il est exigé 1 place par logement à moins que :

- l'exploitation en activités de services du rez-de-chaussée rende la réalisation d'un garage impossible
- et que les dimensions et/ou dispositions de la parcelle ne permettent pas la réalisation de places de stationnement.

Bâtiments d'habitations : Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations

Les places de stationnement existantes devront être maintenues à moins qu'il soit prévu un changement de destination du garage en activités de services.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries. Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m². Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés

Règlement zone **UA2**

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UA2 Destination et sous-destination

La zone UA2 est une zone urbaine en continuité du centre historique, développée le long des axes principaux de desserte du village. Elle est une zone de transition entre les zones UC/UB et le centre du village.

Il s'agit d'une zone à vocation :

- D'habitat,
- D'activités de services, à l'exception du commerce de gros.

Zone UA2 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone UA2 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions destinées aux commerce et activités de services pour les sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage des zones habitées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;

Zone UA2 Mixité fonctionnelle et sociale

Les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6 logements et plus devront comporter 30% de logements sociaux.

SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UA2 Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de mise en valeur de la structure parcellaire, de la morphologie et des codes de composition des façades existants.

Elles devront garantir une continuité architecturale, urbaine et paysagère avec le centre ancien.

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les volumes bâtis nouveaux devront s'inspirer des constructions existantes du centre ancien afin de structurer les axes pénétrants du village.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Les interventions sur le bâti devront se faire dans une recherche de conservation, de restauration, de mise en valeur et de reprise de ses caractéristiques existantes.

Sous réserve de l'avis de l'ABF, elles sont autorisées afin de pouvoir constituer des espaces extérieurs, qu'ils soient d'ordre privés ou publics.

a. Volumes et gabarits

Les volumes bâtis nouveaux devront s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes.

Leur aspect devra refléter le caractère individuel des constructions pour former un tissu compact et hétérogène le long des voiries et emprises publiques, basé sur la répétition d'éléments verticaux suivant une composition ordonnancée.

En cœur d'îlot, d'autres compositions sont autorisées.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

La volumétrie des constructions existantes devra être conservée à l'identique.

Les surélévations sont tolérées, dans la limite des hauteurs autorisées et à condition de s'inscrire dans la continuité morphologique de la construction existante.

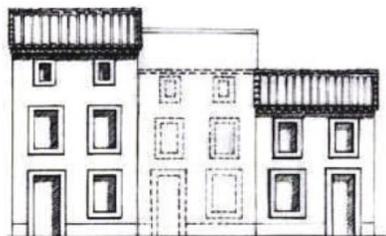


Figure 1 - Epannelages non uniformes

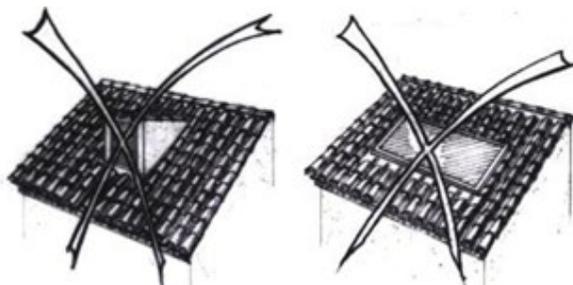


Figure 2 - Ouverture en toiture proscrites

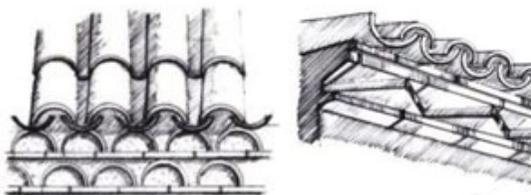


Figure 3- Génoise en dents d'engrenage

b. Toitures

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les toitures auront une pente d'environ 30% le long des voies et emprises publiques. Le faîtage devra être positionné parallèlement aux voies. Les alignements altimétriques des faîtages et lignes d'égout aux constructions adjacentes ne sont pas à rechercher.

L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal ou similaire de teinte vieillie.

Les toitures-terrasses le long des voies et emprises publiques sont interdites.

Les débords de toits seront au minimum de 30cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes et les faîtages seront maçonnés.

L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrière de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes des eaux pluviales seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué et les dauphins en fonte.

Toute autre ouverture en toiture est interdite

En cœur d'îlot, les toitures-terrasses sont aussi autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Toute reprise ou surélévation de toiture devra reprendre les pentes et l'orientation des constructions existantes. Les alignements altimétriques des faîtages et lignes d'égout aux constructions adjacentes ne sont pas à rechercher. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal de terre cuite de préférence de couleur ocre nuancé.

Les toitures-terrasses le long des voies et emprises publiques sont interdites.

Les débords de toits seront au minimum de 30cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes et les faîtages seront maçonnés.

L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées

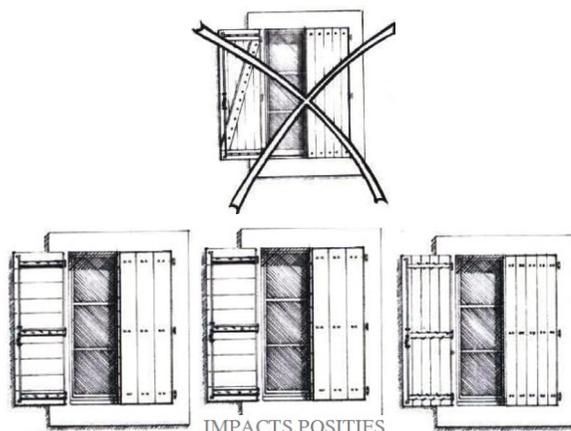


Figure 4- Volets

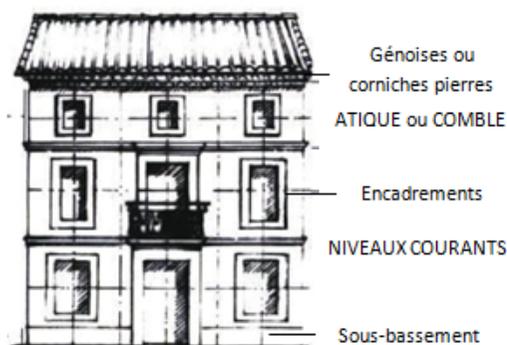


Figure 5 - Ordonnancement préconisé

dans les pans arrière de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes des eaux pluviales seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué et les dauphins en fonte.

Toute autre ouverture en toiture est interdite.

En cœur d'îlot, les toitures-terrasses sont aussi autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées.

C. Façades

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les bâtiments reprendront les caractéristiques architecturales de l'existant (enduits, teintes, rythme et proportions des percements). La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Le long des voies et emprises publiques, la composition traditionnelle des façades existantes devra être respectée : encadrements en saillie des ouvertures, soubassements, volets battants bois sans écharpes en « Z », génoises, ordonnancement des percements traditionnels.

Les façades patrimoniales du centre ancien, peuvent recevoir un enduit ou un re-jointement.

Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support.

Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale (la couleur blanche et les tons clairs sont à exclure) sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasés sont exclues.

Les murs de façade réalisés avec des matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat.

Les garde-corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Les contrevents de couleur blanche et de tons lavande sont interdits.

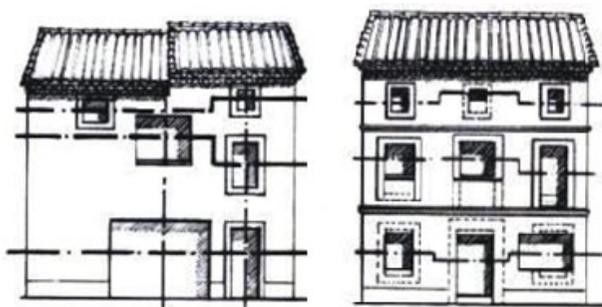


Figure 6 - Ordonnement à proscrire

Une plus grande liberté est laissée aux façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

En cœur d'îlot une plus grande liberté de composition est admise sous réserve de ne pas porter atteinte ou dénaturer les constructions alentours. Une composition contemporaine est autorisée sous réserve de limiter les parties pleines. Les constructions pourront être bardées de bois, enduites ou revêtues de pierre.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Les bâtiments reprendront les caractéristiques architecturales de l'existant (enduits, teintes, rythme et proportions des percements). La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Le long des voies et emprises publiques, la composition traditionnelle des façades existantes devra être respectée : encadrements en saillie des ouvertures, soubassements, volets battants bois sans écharpes en « Z », génoises, ordonnancement des percements traditionnels.

Les façades patrimoniales du centre ancien, peuvent recevoir un enduit ou un re-jointement.

Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support.

Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale (la couleur blanche et les tons clairs sont à exclure) sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasés sont exclues.

Les murs de façade réalisés avec des matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat.

Les contrevents de couleur blanche et de tons lavande sont interdits.

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, devront être restaurés ou reconstruits à l'identique.

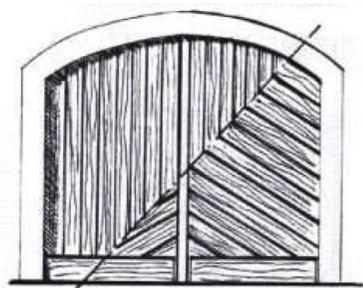


Figure 7 - Portes de garage – impact positif

Les façades des bâtiments à caractère utilitaires (remises agricoles...) pourront être rejointées. Le rejointement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés à pierre vues au nue extérieur du parement.

Les garde-corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Une plus grande liberté est laissée aux façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

En cœur d'îlot une plus grande liberté de composition est admise sous réserve de ne pas porter atteinte ou dénaturer les constructions alentours. Une composition contemporaine est autorisée sous réserve de limiter les parties pleines. Les constructions pourront être bardées de bois, enduites ou revêtues de pierre.

d. Ouvertures

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Sur voie et emprise publique les ouvertures devront respecter l'ordonnancement et les proportions des percements traditionnels et notamment :

- Les portes de garages (fig. 7) : elles devront reprendre le style des anciennes portes cochères : encadrements en surépaisseur, arcs surbaissés à clé en saillie, portails constitués de lames de bois d'une largeur minimale de 15cm clouées sur un cadre de même nature. Elles seront disposées verticalement ou en oblique. Une lame plus épaisse sera rapportée en partie basse pour constituer un soubassement.
- Les vitrines : elles seront composées d'un vitrage découpé verticalement, incorporé à un cadre bois aux modénatures traditionnelles, recevant l'enseigne. Ces dernières auront une hauteur maximale de 40cm. Les enseignes perpendiculaires seront découpées dans des matériaux minces en ferronnerie et aux motifs traditionnels. Les emplacements de vitrines et enseignes, leurs dimensions, couleurs, matériaux de composition et graphismes, doivent être clairement exprimés sur la demande du permis de construire.

Une plus grande liberté est laissée aux ouvertures des façades opposées à la rue et en cœur d'îlots : elles pourront notamment admettre de larges baies sous réserve de ne pas porter atteinte aux bâtiments environnants.

L'emploi du PVC est interdit, se référer à la palette chromatique en annexe. Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des lieux environnants.

Les grilles devront être réalisées en ferronnerie traditionnelle et adaptées à la dimension des ouvertures. Les grilles seront peintes dans la même teinte que toutes les autres ferronneries de la construction et d'aspect satiné.

Les réhabilitations / rénovations / reconstructions / transformations / surélévations :

Les ouvertures sur voie et emprises publiques devront être conservées dans leurs proportions existantes. Leurs modifications sont toutefois admises pour la création de garages et vitrines commerciales, dans un principe de reconstitution traditionnelle de ces ouvertures :

- Les portes de garages : elles devront reprendre le style des anciennes portes cochères : encadrements en surépaisseur, arcs surbaissés à clé en saillie, portails constitués de lames de bois d'une largeur minimale de 15cm clouées sur un cadre de même nature. Elles seront disposées verticalement ou en oblique. Une lame plus épaisse sera rapportée en partie basse pour constituer un soubassement.
- Les vitrines : elles seront composées d'un vitrage découpé verticalement, incorporé à un cadre bois aux modénatures traditionnelles, recevant l'enseigne. Ces dernières auront une hauteur maximale de 40cm. Les enseignes perpendiculaires seront découpées dans des matériaux minces en ferronnerie et aux motifs traditionnels. Les emplacements de vitrines et enseignes, leurs dimensions, couleurs, matériaux de composition et graphismes, doivent être clairement exprimés sur la demande du permis de construire.

L'ajout d'ouvertures est admis sous réserve de s'accorder à un principe de composition ordonnancée ou traditionnelle des façades existantes (voir ordonnancement des façades en annexe).

Une plus grande liberté est laissée aux ouvertures des façades opposées à la rue et en cœur d'îlots : elles pourront notamment admettre de larges baies sous réserve de ne pas porter atteinte aux bâtiments environnants.

L'emploi du PVC est interdit (se référer à la palette chromatique en annexe). Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des lieux environnants.

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles nouvelles devront être réalisées en ferronnerie traditionnelle et adaptées à la dimension des ouvertures (fig.8). Les grilles seront peintes dans la même teinte que toutes les autres ferronneries de la construction et d'aspect satiné.

Au niveau des tropéziennes, une liberté est laissée au choix des percements sous réserve de rester imperceptibles depuis l'espace public.

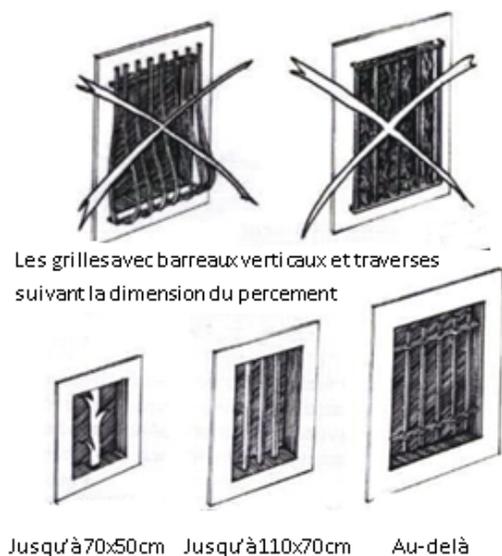


Figure 8- Les grilles



Figure 9 - Exemple de dispositif de masquage

e. Divers

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Les grilles d'entrées d'air et d'extractions seront soit dissimulées par des grilles lorsqu'elles sont incorporées aux ouvertures de l'attique ou au soupirail des caves, soit incorporées à un lambrequin en imposte des ouvertures.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées à la construction, dans la porte d'entrée ou de garage, ou dans la maçonnerie. Leur teinte sera en accord avec les autres éléments des constructions. Les capteurs solaires et les équipements techniques devront être non-perceptibles depuis l'espace public. Une plus grande liberté d'implantation de ces équipements divers sera admise sur les façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

f. Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80m.

Le long des voies en emprises publiques, elles seront constituées :

- Soit par un mur plein,
- Soit par un mur bahut de 1.20m maximum surmonté par une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical, doublé d'une haie vive. Le coloris des grilles sera soit assorti aux éléments de serrurerie de la façade de la construction (se référer à la palette chromatique en annexe), soit gris anthracite.
- Soit par un mur bahut de 1.20m maximum surmonté par un grillage rigide, doublé d'une haie vive. Les grillages seront soit gris anthracite, soit laissés dans les teintes naturelles de l'acier.

Les murs pleins et murets de soubassement seront enduits à la chaux dans une finition talochée dans les teintes de la palette chromatique en annexe, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

En limites séparatives, les murs bahuts ne sont pas imposés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans le cadre de rénovation, transformation et dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des baies et des fenêtres devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables

Ces caractéristiques ne devront pas entrer en contradiction avec les prescriptions relatives à la protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zone UA2 Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 1m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces bandes de retrait devront être végétalisées et rester libres de toutes clôtures.

Dispositions particulières : Toutefois, une implantation différente est autorisée dès lors que les bâtiments existants constituent déjà un alignement différent de l'alignement sur voie, *et dans le cadre d'une réhabilitation / rénovation / reconstruction / transformations / surélévations.*

Les saillies, telles que débords de toit et balcons sont autorisés dans les zones de recul et en surplomb de l'espace public dans la limite d'une profondeur de 0.80m et uniquement au-delà d'une hauteur de 4.50m par rapport au terrain naturel, mesuré en tout point de l'ouvrage en saillie. Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 5 mètres, cette hauteur minimale peut être ramenée à 2,80m par rapport au terrain naturel, mesuré en tout point de l'ouvrage en saillie.

Une implantation différente est admise pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

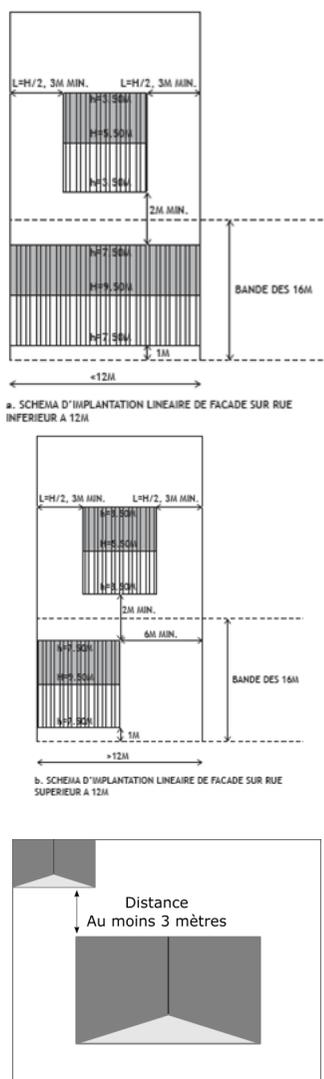


Figure 12 – Distance entre deux constructions sur une même parcelle

Règle générale : Dans la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles devront être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Au-delà, en cœur d'îlots, elles devront être édifiées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les constructions implantées sur des parcelles ayant un linéaire de façade sur rue supérieur ou égal à 12m : dans la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative latérale et observer un recul minimal de 6m par rapport à l'autre limite,
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1.00m par rapport au terrain naturel (terrasses, piscines...), qui devront respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance minimale entre deux constructions non contigus devra être au moins égale à 3m sauf dans le cas de deux bâtiments d'habitation où la distance minimale sera égale à la hauteur du bâtiment d'habitation le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couverts situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les

aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Règle générale : Dans la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, la hauteur maximum est limitée à 7,50m à l'égout du toit et à trois niveaux (R+1+combles). La hauteur maximum au faîtage est limitée 9,50m. Au-delà de la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, la hauteur maximum est limitée à 3.50m à l'égout du toit ou acrotère et à 1 seul niveau (plain-pied). La hauteur maximum au faîtage est limitée 5.50m.

Dispositions particulières : Dans le cas d'une reconstruction, la hauteur des constructions pourra reprendre celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

Zone UA2 Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâties doivent être plantés. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies et espaces non clôturés disposés le long des voies seront plantés de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre ».

SECTION 3/ EQUIPEMENTS DE LA ZONE

Zone UA2 Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du Conseil Départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UA2 Desserte par les réseaux

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone UA2 Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur.

Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- Pour les logements groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs, disposées le long des voies.
- Pour les activités de services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries. Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m². Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

Règlement zone **UB**

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UB Destination et sous destination

La zone UB est une zone urbaine correspondant au développement de la 1^{ère} couronne en continuité des zones UA1 et UA2 au sein de laquelle le tissu urbain est plus lâche. Elle est composée d'un habitat pavillonnaire d'une densité comprise entre 8 et 15 logements par hectare.

Zone UB Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction destinée aux commerces ;

Zone UB Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;
- Toute construction destinée aux activités de service

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UB Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Le secteur UB est constitué de grandes parcelles. Disposé entre un centre ancien et une zone pavillonnaire dense, il constitue une respiration dans le tissu urbain de la commune.

Ce secteur est aussi caractérisé par une grande diversité architecturale.

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de renforcement de la composante paysagère et végétale de la zone.

Zone UB Mixité fonctionnelle et sociale

Les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6 logements et plus devront comporter 30% de logements sociaux.

- **Volumes et gabarits**

Les volumes devront limiter au mieux le développement de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée afin de minimiser l'impact du bâti sur la prédominance végétale du secteur.

L'emprise au sol de chaque niveau en étages ne pourra excéder 60% de l'emprise de son niveau inférieur.

Les conceptions lourdes et monolithiques sont proscrites en faveur d'une architecture légère et contemporaine, adaptée à la topographie du site.

- **Toitures**

Sont autorisées :

- Les toitures-terrasses. Les toitures-terrasses non-accessibles seront végétalisées.
- Les toitures de type bac acier, dans des teintes sobres, intégrées à l'environnement.
- Les toitures en tuiles, sous réserve de couvrir des constructions de plain-pied uniquement. Elles devront admettre une pente comprise entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera alors réalisé en tuiles canal.

- **Façades**

Les extensions et les bâtiments nouveaux devront être de composition contemporaine. Les parties pleines devront être limitées. Elles pourront être bardées de bois, revêtues d'un enduit gratté fin dans les teintes de la palette chromatique en annexe, ou elles seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Sont admis des matériaux ou des techniques de mise en œuvre innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de l'utilisation d'énergies renouvelables, et d'une grande qualité architecturale.

Les éléments de composition et modénatures vernaculaires ne sont pas autorisés.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

- **Ouvertures**

Les ouvertures pourront être réalisées sous forme de larges baies.

Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et respecter la palette chromatique en annexe.

- **Divers**

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privés non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leurs teintes seront en accord avec ces dernières.

Les capteurs solaires pourront être disposés en toiture ou en façade à condition d'être intégrés à l'architecture.



Figure 1 - Exemple de dispositif de masquage

- **Clôtures**

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80m. L'ensemble des clôtures devra être doublés par une haie.

Le long des voies et emprises publiques, elles seront constituées par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur surmontée d'une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical de teinte gris anthracite. Les murets de soubassement seront en enduits dans une finition grattée fin dans les teintes de la palette chromatique en annexes ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les murets en pierre existants devront être conservés et restaurés.

En limites séparatives, un libre choix est laissé aux pétitionnaires tout en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Les clôtures situées au sein de la zone UB impactée par le risque inondation devront préserver une transparence maximale à l'écoulement des eaux.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermique ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zone UB Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

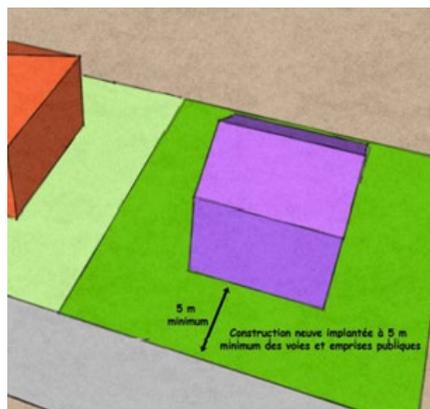


Figure 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

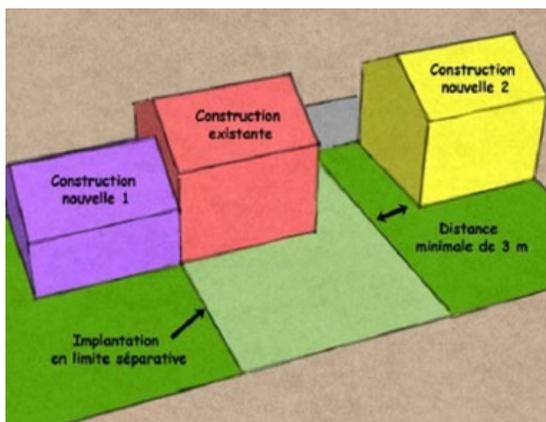


Figure 3 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

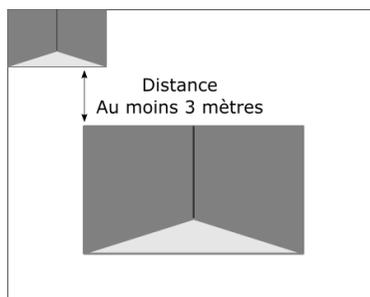


Figure 4– Distance entre deux constructions sur une même parcelle

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules...
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Les constructions devront être édifiées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

L'implantation sur une limite latérale uniquement est autorisée lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,50m et une longueur maximale de 10 m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3.50m.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance minimale entre deux constructions non contigus devra être au moins égale à 3 m sauf dans le cas de deux bâtiments d'habitation où la distance minimale sera égale à la hauteur du bâtiment d'habitation le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain.

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Règle générale : La hauteur maximum est limitée à 6.50m et à deux niveaux superposés (R+1). Elle est limitée à 3.50m à l'égout des toitures en tuiles et à du plain-pied (RDC).

Pour les unités foncières supérieures à un hectare, la hauteur maximum est portée à 9.50m à l'acrotère et à trois niveaux superposés (R+2).

L'emprise au sol de chaque niveau en étages ne pourra excéder 60% de l'emprise de son niveau inférieur.

Dispositions particulières : dans le cas d'une reconstruction, la hauteur des constructions pourra reprendre celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

Abris de jardin/constructions annexes/piscines....

Les abris de jardin et les constructions annexes devront être limités à une seule construction par logement, respecter une hauteur maximale de 2.50 mètres, être implantée à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques et ne pas dépasser 5 m² de surface de plancher.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions devra respecter un recul de 1 mètre qui sera aménagé en plage.

Zone UB Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâties devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 50m² minimum. Ils pourront être plantés sous la forme de bosquets. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre » (non régulière).

Les espaces verts de pleine terre et les surfaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales devront représenter 60 % minimum de la superficie du terrain.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone UB Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UB Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenues par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

1. Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
2. Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone UB Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur.

Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- 3. Pour le logement groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs.
- 4. Pour les activités de services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries. Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m². Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

Règlement zone **UC**

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UC Destination et sous-destination

La zone UC est une zone urbaine correspondant au tissu urbain développé sur la couronne extérieure de la commune. Elle est composée d'un habitat pavillonnaire d'une densité comprise entre 20 et 30 logements par hectare.

Le sous-secteur UCI correspond au tissu urbain développé dans la zone littorale. Il est composé d'un habitat pavillonnaire d'une densité comprise entre 25 et 35 logements par hectare.

Il s'agit d'une zone à vocation :

- D'habitat,
- D'activités de services, à l'exception du commerce de gros et cinéma.

Zone UC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone UC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

En UC et UCI :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute construction destinée au commerce et activités de service à l'exception des sous destinations ci-après et sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances au voisinage des zones habitées :
 - Commerce de gros
 - Cinéma

Zone UC Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UC

Les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6 logements et plus devront comporter 30% de logements sociaux.

SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UC Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

La zone UC est constituée de petites et moyennes parcelles et correspond à une zone pavillonnaire moyennement dense, caractérisée par une architecture unitaire de type méridional.

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de renforcement de cette composante architecturale et paysagère.
Un renforcement de la présence du végétal est souhaité dans cette zone d'autant plus au niveau des limites avec les espaces publics et des franges urbaines.

- **Volumes et gabarits**

Les bâtiments devront se développer à partir d'un volume central, dominant en R+1. Des constructions annexes de plain-pied pourront compléter la composition volumétrique.

Cas particulier de la zone UCI :

Les constructions pourront se développer de plain-pied ou en R+1.

- **Toitures**

Les toitures auront une pente comprise entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal.

Les lignes d'égout et de faitages devront être implantées parallèlement à la voirie de desserte de la parcelle. Les débords de toits prendront modèle sur les constructions méridionales, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

- **Façades**

La conception générale des constructions devra être de composition méridionale et favoriser ses éléments caractéristiques : volets battants bois sans écharpes en « Z » ou persiennes, génoises et bandeaux horizontaux. Des encadrements en saillie des ouvertures pourront être mis en œuvre. La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Les façades seront enduites dans une finition talochée dans les teintes de la palette chromatique en annexe, ou elles seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales. Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les garde-corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Pour les ouvertures de type fenêtre : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux.

Pour les ouvertures de type baies vitrées : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux.

Cas particulier de la zone UCI :

- Les volets et menuiseries en bois pourront rester dans les teintes naturelles du matériau.
- Les garde-corps pourront être réalisés en maçonnerie pleine, ou en maçonnerie surmontée de lisses en bois de même nature et teinte que les volets.

- **Ouvertures**

La teinte des menuiseries pourra être blanche ou devra se référer à la palette chromatique en annexe.

- **Divers**

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Hormis en secteur UCI, les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leurs teintes seront en accord avec ces dernières.

Les capteurs solaires pourront être disposés en toiture des volumes de plain-pied à condition que leur implantation et leurs dimensions soient en harmonie avec les façades de la construction.

- **Clôtures**

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.60m sur rue et 1.90m le long des limites séparatives.

L'ensemble des clôtures devra être doublé par une haie.

Le long des voies en emprises publiques, elles seront constituées :

- Soit par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur, surmonté par une grille en fer forgé traditionnelle à barreudage vertical. Le coloris des grilles sera soit assorti aux éléments de serrurerie de la façade de la construction (se référer à la palette chromatique en annexe), soit gris anthracite,

- Soit par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur, surmonté par une clôture constituée de deux lisses bois de 20cm d'épaisseur, espacées de 10cm avec le muret et entre-elles. Les lisses bois devront être peintes dans des couleurs assorties aux volets.

En limites séparatives, elles pourront être constituées :

- Soit par une clôture identique à celles le long des voies,
- Soit par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur, surmonté d'une clôture grillagée en panneaux rigides,
- Soit par un mur plein,
- Soit par une clôture grillagée en panneaux rigides sans muret de soubassement.

Les murs pleins et murets de soubassement seront enduits dans une finition gratté fin dans les teintes de la palette chromatique en annexes, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Cas particulier de la zone UCI :

La hauteur maximum des clôtures sur rue est fixée à 1.40m et à 1.80m le long des limites séparatives.

L'ensemble des clôtures devra être doublé par une haie.

En limites de voie et emprises publiques, elles pourront être constituées :

- Soit par un muret de soubassement de 0.80m de hauteur, surmonté d'une ou deux lisses de bois de 20cm d'épaisseurs, espacées de 10cm avec le muret et entre-elles. Les lisses bois devront être peintes dans des couleurs assorties aux volets,
- Soit par un mur plein.

En limites séparatives, elles pourront être constituées :

- Soit par une clôture identique à celles le long des voies,
- Soit par un muret de soubassement de 0.80m à 1.20m de hauteur, surmonté d'une clôture grillagée en panneaux rigides,
- Soit par un mur plein,
- Soit par une clôture grillagée en panneaux rigides sans muret de soubassement.

Les murs pleins et murets de soubassement seront enduits dans une finition gratté fin dans les teintes de la palette chromatique en annexes, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devra être exposée au sud afin de profiter des apports solaires, et une exposition au vent minimale devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zone UC Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules...
- les piscines
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Cas particulier de la zone UCI :

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque la parcelle est implantée à l'angle de deux voies, les constructions pourront être implantées à l'alignement d'une de ces voies, dans la continuité de la logique d'implantation des constructions édifiées le long de ces voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : L'implantation des constructions est autorisée sur une limite latérale. Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, elles devront être implantées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3.50m
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif
- Les constructions situées dans l'emprise d'une opération d'ensemble

Cas particulier de la zone UCI : L'implantation des constructions est autorisée sur les deux limites latérales. Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, elles devront être implantées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Règle générale : La hauteur maximum est limitée 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toits plats et à deux niveaux superposés (R+1). Elle est limitée à 4 m à l'égout ou à l'acrotère en cas de toits plats pour les constructions en RDC.

Dispositions particulières : dans le cas d'une reconstruction, la hauteur des constructions pourra reprendre celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

Abris de jardin/constructions annexes/piscines....

Les abris de jardin et les constructions annexes devront être limités à une seule construction par logement, respecter une hauteur maximale de 2.50 mètres, être implantée à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques et ne pas dépasser 5 m² de surface de plancher.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions devra respecter un recul de 1 mètre qui sera aménagé en plage.

Zone UC Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâtiés devront être plantés à raison d'un arbre à hautes tiges pour 50m² minimum. Ils pourront être plantés sous la forme de bosquets. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre ».

Les espaces verts de pleine terre et les surfaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales devront représenter 20% minimum de la superficie du terrain.

SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone UC Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du Conseil Départemental.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UC Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration

adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone UC Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur. Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- Pour les logements groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs.
- Pour les activités de services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries. Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m². Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

Règlement zone **UE1**

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UE1 Destination et sous destination

La zone UE1 correspond à la zone d'activité économique de Via Europa.

Zone UE1 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

Zone UE1 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destinées à des activités industrielles, de commerce, d'artisanat, tertiaires.
- Les constructions à usage de bureaux, d'entrepôt.
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation du service public autoroutier.
- Les constructions à vocation d'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des installations et établissements autorisés dans la zone.
- Les installations qui entraînent des risques de nuisances pour le voisinage des zones habitées.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de l'activité avec un maximum de 80 m² de surface de plancher. L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 80 m² de surface de plancher et ne devant pas conduire à la création de logement supplémentaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;

Zone UE1 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UE1 Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les constructions doivent être réalisées avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations notamment sur la façade des routes départementales et des voies express.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables ;

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zone UE1 Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 64, l'implantation des bâtiments se fait sur l'alignement fixé à une distance de 20 mètres de la limite séparative de l'espace public.
- Le long des voies secondaires, l'implantation des bâtiments se fait à 10 mètres de la limite séparative de l'espace public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une distance de 4 mètres minimum sera exigée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol

Néant.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder

Un dépassement de hauteur pourra être admis dans le cas d'un équipement industriel intégré (cheminée, silo, groupe de conditionnement d'air).

Zone UE1 Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse et ne pas présenter un caractère allergène significatif.

SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE**Zone UE1 Desserte par les voies publiques ou privées****Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UE1 Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de

caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.

Zone UE1 Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

30% de la surface de l'activité soit être consacrée au stationnement sur la parcelle et 2 places par logement de fonction.

Sur les aires de stationnement sont autorisées la mise en place d'ombrières photovoltaïques sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Règlement zone **UE2**

Vignes Grandes

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UE2 Destination et sous destination

- La zone UE2 est une zone urbaine à vocation d'activité artisanale à l'est du village.

Zone UE2 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière.

Zone UE2 Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions destinées à des activités de commerce et d'activités de services exclusivement pour les sous destinations liées à l'artisanat et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires exclusivement pour les sous destinations liées aux entrepôts et bureaux.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitat sous réserve :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant ou des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'exploitation ;
 - qu'il n'y ait qu'une habitation par parcelle et/ou activité ;
 - qu'elles soient utilisées simultanément à l'exploitation à laquelle elles sont liées ;
 - qu'elles soient aménagées au-dessus du local professionnel et dans le même volume ou accolés à celui-ci à l'arrière ou sur le côté afin de ne pas être dissociés ;
 - qu'elles soient respectueuses d'un style d'architecture contemporain se rapprochant le plus possible de celui du bâtiment d'exploitation ;
 - qu'elles soient différenciables du style néo traditionnel de l'habitation classique de lotissement ou de celui de l'habitat ancien présent sur la commune ;
- L'extension des constructions existantes et la création d'annexes sont autorisées sous réserve de :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant ou des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'exploitation ;
 - qu'elles soient utilisées simultanément à l'exploitation à laquelle elles sont liées ;
 - que l'emprise au sol respecte les prescriptions maximales prévues à la section 2 (article sur l'emprise au sol)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Zone UE2 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UE2 Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les constructions doivent être réalisées avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations notamment sur la façade des routes départementales et des voies express.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables ;

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Néant.

Zone UE2 Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles à usage d'activité et leurs extensions devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative avec la voie ou l'emprise publique. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions doivent être implantées à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en mitoyenneté avec un maximum de deux côtés mitoyens
- Soit avec un recul égal à H/2, le recul minimal étant de 3 mètres

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à vocation d'activités ne devra pas excéder 60 % de la parcelle.
L'emprise au sol des constructions destinées au logement et ses annexes ne devra pas excéder 30% de l'emprise créée pour l'activité économique dans la limite de 80m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, quel que soit les destinations autorisées dans la zone :

- ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse
- ne doit pas excéder le R+1

Zone UE2 Caractéristiques écologiques**Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse et ne présentant pas un caractère allergène significatif, ni invasif.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE**Zone UE2 Desserte par les voies publiques ou privées****Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

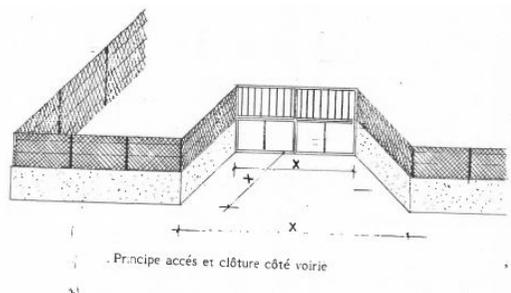
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Chaque parcelle ne pourra avoir plus d'un accès donnant sur voie.



Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront constitués en retrait des limites séparatives de façon à constituer une aire de 5 mètres de profondeur afin de permettre aux véhicules d'accéder aux voies de desserte par un espace de transition.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UE2 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;

- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenues par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.

Zone UE2 Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte et la perméabilité des aménagements est à privilégier.

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui de visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Règlement zone **UEP**

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UEP Destination et sous destination

- La zone UEP est une zone urbaine à vocation de services à caractère public.

Zone UEP Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Zone UEP Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions à vocation d'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des installations et établissements autorisés dans la zone
- La réfection des bâtiments existants
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Zone UEP Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UEP Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Néant.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables ;

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable

Zone UEP Caractéristiques urbaines**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cas des constructions nouvelles : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Cas de surélévation des constructions existantes : La hauteur totale surélévation comprise ne doit pas excéder 12 mètres.

Zone UEP Caractéristiques écologiques**Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Néant.

Traitement des espaces verts

Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre » (non régulière).

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone UEP Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UEP Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenues par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Cas particulier : Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Zone UEP Le stationnement**Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur à l'exception de celles destinées aux personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation de la zone.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries

Règlement zone **UP**

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UP Destination et sous destination

La zone UP est une zone destinée aux activités portuaires et conchylicoles de la commune.

Zone UP Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée à l'habitation ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone UP Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis les établissements à caractère stratégiques (casernes pompiers, gendarmerie...);
- Les constructions à destination de commerce et activité de services nécessitant la proximité de la mer à l'exception des sous destinations ci-après :
 - Commerce de gros
 - Cinéma
 - Hébergement hôtelier et touristique
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires liée à la proximité de la mer à l'exception des sous-destinations ci-après : centre de congrès et d'exposition

Zone UP Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone UP Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

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.

Les panneaux photovoltaïques en superstructure des toitures des constructions déjà existantes sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables ;

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Néant.

Zone UP Caractéristiques urbaines**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Néant.

Hauteur des constructions

Les constructions ne devront pas excéder 12 mètres.

Zone UP Caractéristiques écologiques**Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif ni invasif. En matière d'essences se référer aux végétaux présentés en annexe au présent règlement (cf. plaquette du CAUE).

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone UP Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone UP Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenues par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- o Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone UP Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur.

Sur les aires de stationnement existantes est autorisée la mise en place d'ombrières photovoltaïques sous réserve des prescriptions du PPRI.

Règlement zone AUA

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone AUA Destination et sous-destination

La zone AUA est une zone à vocation majoritaire d'habitat couplée à des activités de services, (petits commerces) à l'exception du commerce de gros.

La zone 2AUA est urbanisable à long terme et sous certaines conditions (cf. Dispositions générales).

Zone AUA Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone AUA Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute construction destinée au commerce et activités de service à l'exception des sous destinations ci-après et sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances au voisinage des zones habitées :
 - Commerce de gros
 - Cinéma

Zone AUA Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à l'OAP de la zone applicable.

SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone AUA Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de mise en valeur de la structure parcellaire, de la morphologie et des codes de composition des façades existants.

Elles devront garantir une continuité architecturale, urbaine et paysagère avec le centre ancien.

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les volumes bâtis nouveaux devront s'inspirer des constructions existantes du centre ancien afin de structurer les axes pénétrants du village.

g. Volumes et gabarits

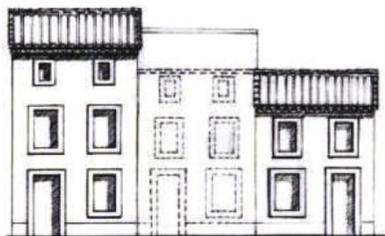


Figure 1 - Epannelages non uniformes



Figure 2 - Une tropéziennne - illustration

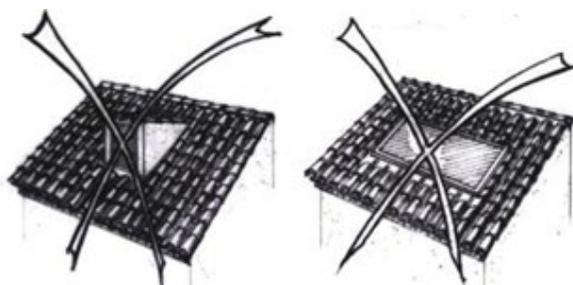


Figure 3 - Ouverture en toiture proscrites

Compte-tenu de la diversité historique des implantations et volumes bâtis, toute intention visant l'uniformisation des gabarits et épannelage est proscrite.

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les volumes bâtis nouveaux devront s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes.

Leur aspect devra refléter le caractère individuel des constructions pour former un tissu compact et hétérogène le long des voiries et emprises publiques, basé sur la répétition d'éléments verticaux suivant une composition ordonnancée.

En cœur d'îlot, d'autres compositions sont autorisées.

h. Toitures

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les toitures auront une pente comprise entre 25% et 35% le long des voies et emprises publiques. Le faîtage devra être positionné parallèlement aux voies. Les alignements altimétriques des faîtages et lignes d'égout aux constructions adjacentes ne sont pas à rechercher. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal de terre cuite de préférence de couleur ocre nuancé.

Les toitures-terrasses le long des voies et emprises publiques sont interdites.

Les débords de toits prendront modèle sur les constructions existantes du centre ancien, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.

Sont autorisées les tropéziennes sous réserve de rester imperceptibles depuis l'espace public.

Toute autre ouverture en toiture est interdite (fig.3)

En cœur d'îlot, les toitures-terrasses sont aussi autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées.

i. Façades

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Les bâtiments reprendront les caractéristiques architecturales de l'existant (enduits, teintes, rythme et proportions des percements). La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Le long des voies et emprises publiques, la composition traditionnelle des façades existantes devra être respectée : encadrements en saillie des ouvertures, soubassements, volets battants bois sans écharpes en « Z » (fig. 4), génoises (fig. 5), ordonnancement des percements traditionnels.

Les façades seront enduites à la chaux dans une finition talochée dans les teintes de la palette chromatique en annexe, ou elles seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

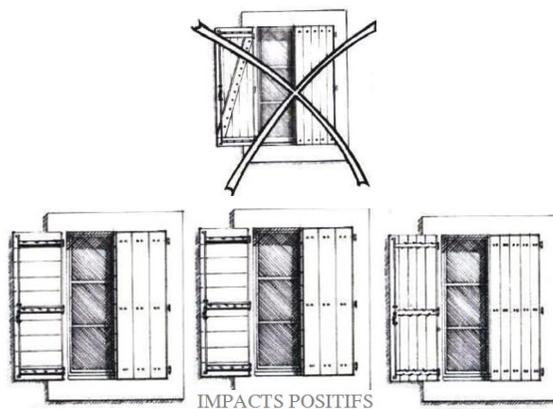


Figure 4 - Volets

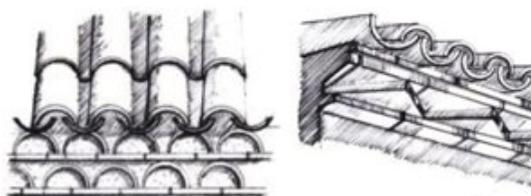


Figure 5 - Génoise en dents d'engrenage

Les garde-corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Une plus grande liberté est laissée aux façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

En cœur d'îlot une plus grande liberté de composition est admise sous réserve de ne pas porter atteinte ou dénaturer les constructions alentours. Une composition contemporaine est autorisée sous réserve de limiter les parties pleines. Les constructions pourront être bardées de bois, enduites ou revêtues de pierre.

j. Ouvertures

Les extensions horizontales / bâtiments nouveaux :

Sur voie et emprise publique les ouvertures devront respecter l'ordonnancement et les proportions des percements traditionnels (fig. 6 et 7) et notamment :

Une plus grande liberté est laissée aux ouvertures des façades opposées à la rue et en cœur d'îlots : elles pourront notamment admettre de larges baies sous réserve de ne pas porter atteinte aux bâtiments environnants.

L'emploi du PVC est interdit, se référer à la palette chromatique en annexe. Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des lieux environnants.

Les grilles devront être réalisées en ferronnerie traditionnelle et adaptées à la dimension des ouvertures. Les grilles seront peintes dans la même teinte que toutes les autres ferronneries de la construction et d'aspect satiné.

k. Divers

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

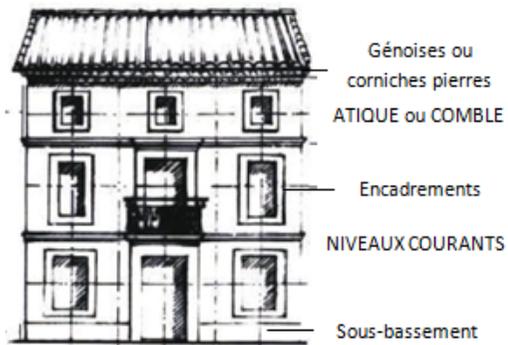


Figure 6 - Ordonnancement préconisé

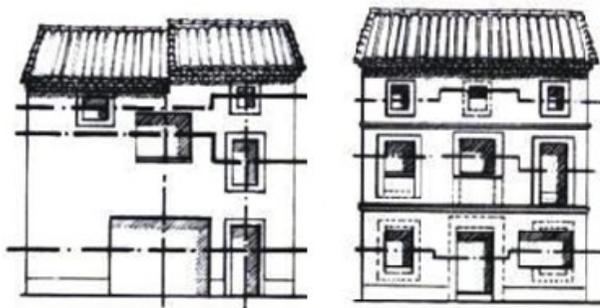


Figure 7 - Ordonnancement à proscrire

Les grilles d'entrées d'air et d'extractions seront soit dissimulées par des grilles lorsqu'elles sont incorporées aux ouvertures de l'attique ou au soupirail des caves, soit incorporées à un lambrequin en imposte des ouvertures.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées à la construction, dans la porte d'entrée ou de garage, ou dans la maçonnerie. Leur teinte sera en accord avec les autres éléments des constructions. Les capteurs solaires et les équipements techniques devront être non-perceptibles depuis l'espace public. Une plus grande liberté d'implantation de ces équipements divers sera admise sur les façades opposées, non-visibles depuis les voies et emprises publiques.

Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80m.

Le long des voies en emprises publiques, elles seront constituées :

- Soit par un mur plein,
- Soit par un mur bahut de 1.20m maximum surmonté par une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical, doublé d'une haie vive. Le coloris des grilles sera soit assorti aux éléments de serrurerie de la façade de la construction (se référer à la palette chromatique en annexe), soit gris anthracite.
- Soit par un mur bahut de 1.20m maximum surmonté par un grillage rigide, doublé d'une haie vive. Les grillages seront soit gris anthracite, soit laissés dans les teintes naturelles de l'acier.

Les murs pleins et murets de soubassement seront enduits à la chaux dans une finition talochée dans les teintes de la palette chromatique en annexe, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

En limites séparatives, les murs bahuts ne sont pas imposés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermique ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

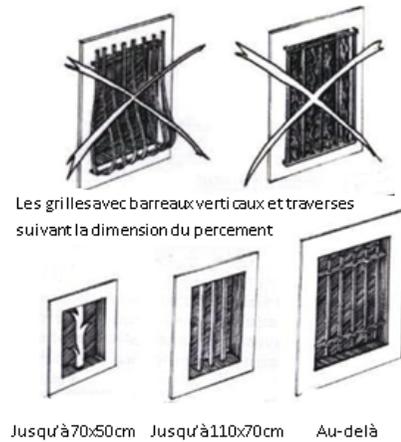


Figure 8 - Les grilles

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Néant.

Zone AUA Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 1m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces bandes de retrait devront être végétalisées et rester libres de toutes clôtures.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- pour les constructions lorsque le projet concerne une opération d'ensemble

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Dans la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles devront être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Au-delà, en cœur d'îlots, elles devront être édifiées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les constructions implantées sur des parcelles ayant un linéaire de façade sur rue supérieur ou égal à 12m : dans la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative latérale et observer un recul minimal de 6m par rapport à l'autre limite,
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1.00m par rapport au terrain naturel (terrasses, piscines...), qui devront respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

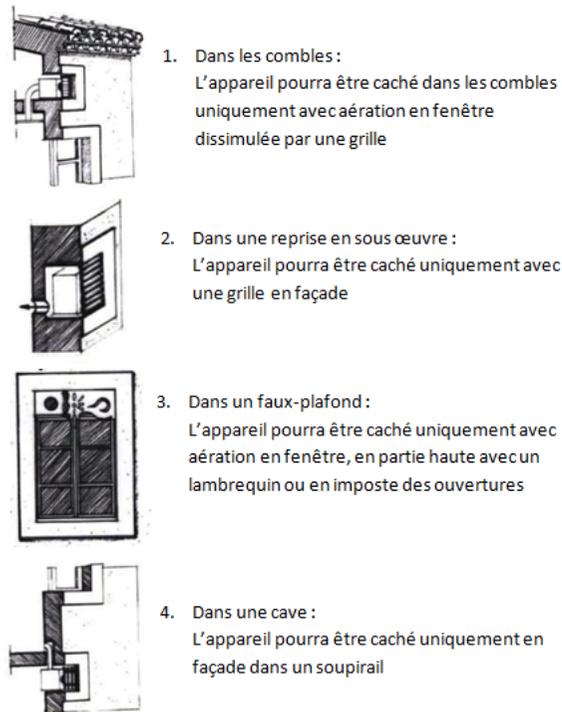


Figure 9- Appareils de climatisation cachés

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance minimale entre deux constructions non configurées devra être au moins égale à 3m (fig.10). Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couverts situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Règle générale : Dans la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, la hauteur maximum est limitée à 7,50m à l'égout du toit et à trois niveaux (R+1+combles). La hauteur maximum au faîtage est limitée 9,50m. Au-delà de la bande des 16m mesurée à partir de l'alignement de la voie, la hauteur maximum est limitée à 3,50m à l'égout du toit ou acrotère et à 1 seul niveau (plain-pied). La hauteur maximum au faîtage est limitée 5.50m.

Dispositions particulières : Dans le cas d'une reconstruction, la hauteur des constructions pourra reprendre celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

Zone AUA Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Non règlementé.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâties doivent être plantés. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies et espaces non clôturés disposés le long des voies seront plantés de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre ». Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle.

SECTION 3/ EQUIPEMENTS DE LA ZONE

Zone AUA Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du Conseil Départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone AUA Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de

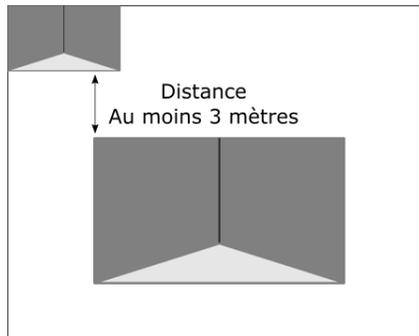


Figure 10 - Distance entre deux constructions sur une même parcelle

caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration doivent être mis en place de manière à limiter les réseaux de collecte aux voiries et aux trop pleins, lorsque c'est possible.

Des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques doivent être installés.

Les volumes d'eau des nouvelles piscines sont limités à 35 m³ maximum.

Le dimensionnement des dispositifs de compensation, de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement pluvial devra se faire pour une pluie de fréquence vingtennale.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone AUA Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur.

Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- Pour les logements groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs, disposées le long des voies.
- Pour les activités de services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries. Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m². Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

Règlement zone AUB

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone AUB Destination et sous destination

Les zones AUB et AUBr sont des zones à vocation majoritaire d'habitat couplée à des activités de services, (petits commerces) à l'exception du commerce de gros.

Les zones AUB se composent de zones urbanisables à court terme dénommées 1AUBr et de zones AUB urbanisables, sous certaines conditions, à long terme dénommées 2AUB (cf. Dispositions générales).

Zone AUB Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone AUB Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute construction destinée au commerce et activités de service à l'exception des sous destinations ci-après et sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances au voisinage des zones habitées :
 - Commerce de gros
 - Cinéma

Zone AUB Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à l'OAP de la zone applicable.

Sous-secteur AUBr

Néant.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone AUB Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de renforcement de la composante paysagère et végétale de la zone.

- **Volumes et gabarits**

Les volumes devront limiter au mieux le développement de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée afin de minimiser l'impact du bâti sur la prédominance végétale du secteur.

L'emprise au sol de chaque niveau en étages ne pourra excéder 60% de l'emprise de son niveau inférieur. Les conceptions lourdes et monolithiques sont proscrites en faveur d'une architecture légère et contemporaine, adaptée à la topographie du site.

- **Toitures**

Sont autorisées :

- Les toitures-terrasses. Les toitures-terrasses non-accessibles seront végétalisées.
- Les toitures de type bac acier, dans des teintes sobres, intégrées à l'environnement.
- Les toitures en tuiles, sous réserve de couvrir des constructions de plain-pied uniquement. Elles devront admettre une pente comprise entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera alors réalisé en tuiles canal.

- **Façades**

Les extensions et les bâtiments nouveaux devront être de composition contemporaine. Les parties pleines devront être limitées. Elles pourront être bardées de bois, revêtues d'un enduit gratté fin dans les teintes de la palette chromatique en annexe, ou elles seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Sont admis des matériaux ou des techniques de mise en œuvre innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de l'utilisation d'énergies renouvelables, et d'une grande qualité architecturale.

Les éléments de composition et modénatures vernaculaires ne sont pas autorisés.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

- **Ouvertures**

Les ouvertures pourront être réalisées sous forme de larges baies.

Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et respecter la palette chromatique en annexe.

- **Divers**

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade (fig.1).

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leurs teintes seront en accord avec ces dernières.



Figure 1 - Exemple de dispositif de masquage

Les capteurs solaires pourront être disposés en toiture ou en façade à condition d'être intégrés à l'architecture.

- **Clôtures**

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80m. L'ensemble des clôtures devra être doublés par une haie.

Le long des voies et emprises publiques, elles seront constituées par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur surmontée d'une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical de teinte gris anthracite. Les murets de soubassement seront en enduits dans une finition grattée fin dans les teintes de la palette chromatique en annexes ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les murets en pierre existants devront être conservés et restaurés.

En limites séparatives, un libre choix est laissé aux pétitionnaires tout en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

En sous-secteur AUBr, les clôtures disposées le long des voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 mètres
- Soit par des clôtures à rondin de bois d'une hauteur maximale de 1.20mètres doublées d'une haie végétale

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Néant.

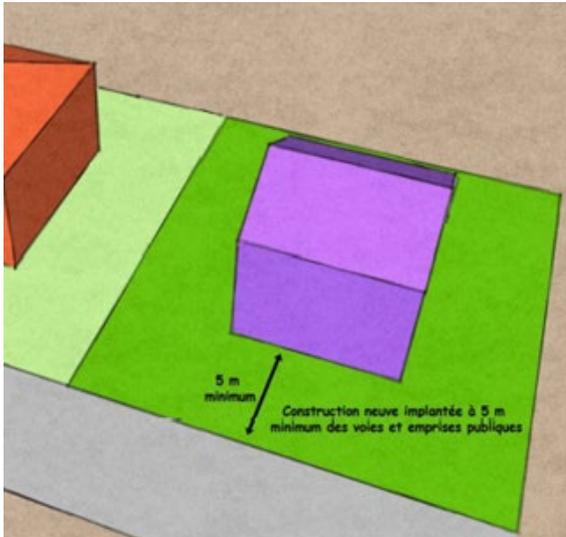


Figure 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

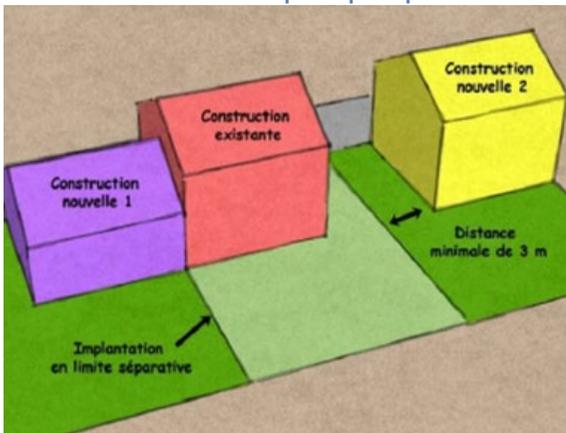


Figure 3 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone AUB Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules...
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Pour les constructions lorsque le projet concerne une opération d'ensemble

Non réglementé en **sous-secteur AUBr**.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Les constructions devront être édifiées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

L'implantation sur une limite latérale uniquement est autorisée lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,50m et une longueur maximale de 10 m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3.50m.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

En **sous-secteur AUBr**, les constructions devront être implantées en limite séparative ou observer un recul minimum de 3m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance minimale entre deux constructions non contigus devra être au moins égale à 3m

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.

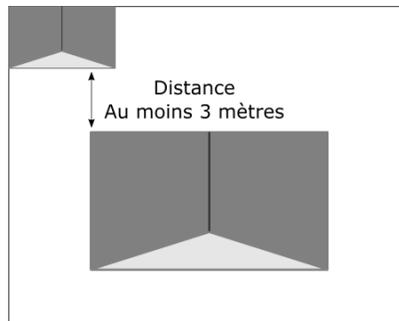


Figure 4 - Distance entre deux constructions sur une même parcelle

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couverts situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Règle générale : La hauteur maximum est limitée à 6.50m et à deux niveaux superposés (R+1). Elle est limitée à 3.50m à l'égout des toitures en tuiles et à du plain-pied (RDC).

Pour les unités foncières supérieures à un hectare, la hauteur maximum est portée à 9.50m à l'acrotère et à trois niveaux superposés (R+2).

L'emprise au sol de chaque niveau en étages ne pourra excéder 60% de l'emprise de son niveau inférieur.

Dispositions particulières : dans le cas d'une reconstruction, la hauteur des constructions pourra reprendre celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

Abris de jardin/constructions annexes/piscines....

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions devra respecter un recul de 1 mètre qui sera aménagé en plage.

Zone AUB Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâties devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 50m² minimum. Ils pourront être plantés sous la forme de bosquets. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne pas présenter un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre » (non régulière).

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle, le coefficient d'espaces perméables minimum imposé est de 30% de la parcelle.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone AUB Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone AUB Desserte par les réseaux

Eau potable

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

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration doivent être mis en place de manière à limiter les réseaux de collecte aux voiries et aux trop pleins, lorsque c'est possible.

Des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques doivent être installés.

Les volumes d'eau des nouvelles piscines sont limités à 35 m³ maximum.

Le dimensionnement des dispositifs de compensation, de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement pluvial devra se faire pour une pluie de fréquence vingtennale.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenues par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration

adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone AUB Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- Pour le logement groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs.
- Pour les activités de services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries. Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m². Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

Règlement zone AUC

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone AUC Destination et sous-destination

La zone AUC est une zone à vocation majoritaire d'habitat couplée à des activités de services, (petits commerces) à l'exception du commerce de gros.

Les zones AUC se composent de zones urbanisables à court terme dénommées 1AUC et de zones AUC urbanisables, sous certaines conditions, à long terme dénommées 2AUC(cf dispositions générales).

Zone AUC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone AUC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute construction destinée au commerce et activités de service à l'exception des sous destinations ci-après et sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances au voisinage des zones habitées :
 - Commerce de gros
 - Cinéma

Zone AUC Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à l'OAP de la zone applicable.

SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone AUC Caractéristiques architecturales

▪ Aspect extérieur

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de renforcement de cette composante architecturale et paysagère.

Un renforcement de la présence du végétal est souhaité dans cette zone d'autant plus au niveau des limites avec les espaces publics et des franges urbaines.

- **Volumes et gabarits**

Les bâtiments devront se développer à partir d'un volume central, dominant en R+1. Des constructions annexes de plain-pied pourront compléter la composition volumétrique.

- **Toitures**

Les toitures auront une pente comprise entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal.

Les lignes d'égout et de faitages devront être implantées parallèlement à la voirie de desserte de la parcelle. Les débords de toits prendront modèle sur les constructions méridionales, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

- **Façades**

La conception générale des constructions devra être de composition méridionale et favoriser ses éléments caractéristiques : volets battants bois sans écharpes en « Z » ou persiennes, génoises et bandeaux horizontaux. Des encadrements en saillie des ouvertures pourront être mis en œuvre. La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Les façades seront enduites dans une finition talochée ou gratté fin dans les teintes de la palette chromatique en annexe. Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les garde-corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

Pour les ouvertures de type fenêtre : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux

Pour les ouvertures de type baies vitrées : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux.

- **Ouvertures**

En rez-de-chaussée, les ouvertures pourront être réalisées sous forme de baies.

La teinte des menuiseries pourra être blanche ou devra se référer à la palette chromatique en annexe.

- **Divers**

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront

disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leurs teintes seront en accord avec ces dernières.

Les capteurs solaires pourront être disposés en toiture des volumes de plain-pied à condition que leur implantation et leurs dimensions soient en harmonie avec les façades de la construction.

▪ Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.60m sur rue et 1.80 m le long des limites séparatives. L'ensemble des clôtures devra être doublé par une haie.

Le long des voies en emprises publiques, elles seront constituées :

- Soit par un muret de soubassement de 0.60 m de hauteur, surmonté par une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical. Le coloris des grilles sera soit assorti aux éléments de serrurerie de la façade de la construction (se référer à la palette chromatique en annexe), soit gris anthracite,
- Soit par un muret de soubassement 0.60 m de hauteur, surmonté par une clôture constituée de deux lisses bois de 20cm d'épaisseur, espacées de 10cm avec le muret et entre-elles. Les lisses bois devront être peintes dans des couleurs assorties aux volets.

En limites séparatives, elles pourront être constituées :

- Soit par une clôture identique à celles le long des voies,
- Soit par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur, surmonté d'une clôture grillagée en panneaux rigides,
- Soit par un mur plein,
- Soit par une clôture grillagée en panneaux rigides sans muret de soubassement.

Les murs pleins et murets de soubassement seront enduits dans une finition talochée ou grattée fin dans les teintes de la palette chromatique en annexes, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devra être exposée au sud afin de profiter des apports solaires, et une exposition au vent minimale devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation techniques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zone AUC Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules...
- les piscines
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif
- Pour les constructions lorsque le projet concerne une opération d'ensemble

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : L'implantation des constructions est autorisée sur une limite latérale. Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, elles devront être implantées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3.50m.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance minimale entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 3 m sauf dans le cas de deux bâtiments d'habitation où la distance minimale sera égale à la hauteur du bâtiment d'habitation le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couverts situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Règle générale : La hauteur maximum est limitée 6.50m à l'égout du toit et à deux niveaux superposés (R+1). Elle est limitée à 3.50m à l'acrotère et à du plain-pied (RDC).

Dispositions particulières : dans le cas d'une reconstruction, la hauteur des constructions pourra reprendre celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

Abris de jardin/constructions annexes/piscines....

Les abris de jardin et les constructions annexes devront être limités à une seule construction par logement, respecter une hauteur maximale de 2.50 mètres, être implantée à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques et ne pas dépasser 5 m² de surface de plancher.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions devra respecter un recul de 1 mètre qui sera aménagé en plage.

Zone AUC Caractéristiques écologiques**Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâtiés devront être plantés à raison d'un arbre à hautes tiges pour 50m² minimum. Ils pourront être plantés sous la forme de bosquets. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre ».

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle, le coefficient d'espaces perméables minimum imposé est de 30% de la parcelle.

SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone AUC Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du Conseil Départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone AUC Desserte par les réseaux

Eau potable

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

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration doivent être mis en place de manière à limiter les réseaux de collecte aux voiries et aux trop pleins, lorsque c'est possible.

Des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques doivent être installés.

Les volumes d'eau des nouvelles piscines sont limités à 35 m³ maximum.

Le dimensionnement des dispositifs de compensation, de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement pluvial devra se faire pour une pluie de fréquence vingtennale.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;

- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
 - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
 - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.
- En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Zone AUC Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur. Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- Pour les logements groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs.
- Pour les activités de services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries.

Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m².

Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

Règlement zone 1AUE

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?

Les équipements et les réseaux.

Les dispositions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Extension du parc d'activité Via Europa » doivent être respectées.

Les constructions, installations, aménagements et plantations devront respecter les règles de constructibilité et les dispositions définies dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Via Europa» lorsqu'il sera établi.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone 1AUE Destination et sous destination

La zone 1AUE correspond à l'extension de la zone d'activités économiques de Via Europa. Elle regroupe les zones 1AUE1 et AUE2.

Zone 1AUE Constructions, affectations des sols et nature des activités interdites

En zone 1AUE sont notamment interdites les constructions, affectations des sols et activités suivantes :

- À vocation d'exploitation agricole et forestière ;
- À vocation d'habitation ;
- À vocation de cinéma, d'hôtel et autres hébergements touristiques ;

Zone 1AUE Constructions, affectations des sols et nature des activités autorisées

En zone 1AUE ne sont admises que les constructions, affectations des sols et activités précisées ci-après :

- À vocation d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'artisanat.
- Un espace boutique et présentation des produits (showroom), en complément de l'une ou plusieurs des activités listées précédemment, dès lors que cet espace soit nécessaire à l'exercice de cette activité et intégré dans le volume du bâtiment principal.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, aires de parkings et stationnements rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.

Zone 1AUE Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2/ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone 1AUE Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les constructions doivent être réalisées avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations notamment sur la façade des routes départementales et des voies express.

Expression architecturale

Les constructions nouvelles auront des volumes simples.

Toitures

Sont autorisées :

- Les toitures terrasses. Elles devront être végétalisées si elles sont inaccessibles et non habillées. Les mélanges de végétaux seront choisis en fonction de leur propension à créer un ensemble d'aspect compact, décoratif et adapté au climat.
- Les toitures à une ou deux pentes dès lors que la pente de la toiture n'excède pas 30%. Toutefois des inclinaisons différentes sont autorisées lorsque la toiture intègre des panneaux solaires ou photovoltaïques.

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

Les casquettes ou effets d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction etc, devront être intégrés dans les volumes des constructions.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- Pour la construction des bâtiments des services publics.
- Pour respecter les règles définies au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC lorsqu'il sera établi.

Façades

Les façades peuvent être maçonnées, enduites, en bardage bois de teinte naturelle ou en bardage métallique. Le nombre de matériaux choisis en façade doit être limité.

Dans tous les cas, elles devront respecter les règles définies au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC lorsqu'il sera établi.

Couleurs

Les couleurs seront définies au nuancier du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Les constructeurs devront s'y référer.

Clôtures

Les parties bâties des murs techniques et des locaux dédiés aux ordures ménagères seront enduits (granulométrie fine et sans relief). Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage rigide sur mur bahut doublé d'une haie champêtre. Cet ensemble ne pourra excéder 1,60 m de hauteur. Entre lots contigus, la hauteur sera limitée à 2 m.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt général et services publics,
- Pour respecter les règles définies au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC « Via Europa » lorsqu'il sera établi.
- Pour réaliser, en adéquation avec l'OAP « Extension du parc d'activités Via Europa » et la mesure de réduction d'impact sur la biodiversité MR2 (Mise en défens des milieux naturels préservés), une clôture permanente de protection de la zone NB, la zone naturelle à enjeux fort pour la biodiversité évitée par le projet. Associée à une haie discontinue buissonnante, cette clôture disposera d'une maille assez large pour permettre la circulation de la petite faune.

Aires de stockage

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC « Via Europa » précisera les conditions d'organisation des aires de stockage.

Les aires de stockage sont préférentiellement positionnées, organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Elles doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux, sauf passages de véhicules de véhicules et accès divers.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables ;

Zone 1AUE Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 64, l'implantation des bâtiments se fait sur l'alignement fixé à une distance de 20 mètres de la limite séparative de l'espace public.
- Le long des voies secondaires, l'implantation des bâtiments se fait à 10 mètres de la limite séparative de l'espace public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une distance de 4 mètres minimum sera exigée entre deux bâtiments non contigus.

Des règles d'implantation différentes par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres pourront être autorisées :

- Pour la construction des équipements d'intérêt général et services publics,
- Pour respecter les règles d'implantation définies au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC « Via Europa » lorsqu'il sera établi.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment ne pourra excéder 70% de l'emprise du lot.

Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments implantés en franges sud et est de la zone 1AUE2 ne doit pas excéder 10 mètres. Ailleurs, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres avec une surélévation possible à 14 m pour un tiers du bâtiment.

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

n'excédant pas cent mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

Zone 1AUE Caractéristiques écologiques

Traitement des espaces verts

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les aires de stationnement dédiées aux véhicules particuliers doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 100 m² de parking. Cette règle ne s'applique en cas d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les aires de stationnement.

Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, non invasives et ne pas présenter un caractère allergène significatif.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 3/ EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone 1AUE Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Zone 1AUE Desserte par les réseaux

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux doivent être réalisés par la collectivité compétente, en cohérence avec les besoins de la zone.

La zone doit être desservie par la fibre.

Chaque lot sera raccordé aux réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de télécommunication, d'électricité et de gaz.

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux seront intégrés dans un mur technique à l'entrée de chaque lot.

Eau potable

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

Forage

La réalisation de puits et forage domestique est interdite.

Assainissement des eaux usées

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

Assainissement des eaux usées non domestiques

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la Communauté de communes la Domitienne qui dispose de la compétence assainissement collectif des eaux usées.

Assainissement des 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 pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie doit être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie normalisés de manière à ce que leur débit et leur position soient adaptés à l'importance de la zone et aux natures d'activités qui y sont autorisées.

Énergies renouvelables

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Ils seront préférentiellement intégrés au projet lors de la conception du projet soumis à permis de construire. Ils seront préférentiellement intégrés aux volumes du ou des bâtiments. Dans le cas d'installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement réalisées hors sol (toitures, façades, parkings...).

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif doit 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.

Zone 1AUE Le stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé un parc de stationnement sur voirie adapté aux besoins de la zone. Cette offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux activités dans leur espace privatif.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement.

Le stationnement sur l'espace public

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement par activité envisagée.

Le parc de stationnement privatif dans les lots d'activités

Constructions à vocation d'artisanat

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 120 m² entamé de la surface de plancher de la construction.

Constructions à vocation de bureaux

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² entamé de la surface de plancher de la construction.

Constructions à vocation d'industrie ou d'entrepôt

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² entamé de la surface de plancher de la construction.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. L'adéquation entre la capacité du parc de stationnement privatif envisagé et les besoins liés à l'activité devra être justifiée lors du dépôt du permis de construire.

Sur les aires de stationnement sont autorisées la mise en place d'ombrières photovoltaïques sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Règlement zone **A**

Zone agricole

Le plan de zonage permet d'identifier sur quelle zone se situe une parcelle.
Chaque zone possède un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone A Destination et sous destination

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

Elle est composée :

- d'un secteur de taille et de capacité limitée dénommé Aht destiné à l'hébergement touristique.

Zone A Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'habitation ;
- Toute construction destinée au commerce et activité de services ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Zone A Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif 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 et des zones humides ;
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés ;
- Les aires de stationnement non bitumées et traitées paysagèrement en continuité de l'urbanisation existante.
- Tout aménagement ou destruction d'un fossé sera soumis à déclaration préalable de travaux.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les installations liées à la vinification du vin et à son conditionnement.
- Les travaux de réfection et ravalement des constructions existantes.
- La création d'annexes des habitations existantes sous réserve que leur implantation soit en continuité immédiate du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sous réserve d'être liés à une habitation existante et d'être implantés en continuité immédiate des constructions existantes.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié à une exploitation agricole existante.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité agricole ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

Au sein du secteur Aht sont autorisées :

- Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique en continuité des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée (cf. prescription ci-après) et d'une surface plancher maximale de 1100 m².

Au sein du secteur AB, seuls sont autorisés :

- Les aménagement et installations nécessaires à la préservation et au renforcement de la biodiversité dans la zone

Zone A Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Zone A Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, les clôtures réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites. Les clôtures maçonnées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas liées et justifiées par l'exercice d'une activité agricole.

Les clôtures implantées au sein de la zone touchée par le PPRi devront préserver une transparence maximale à l'écoulement des eaux.

Au sein des corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage, les clôtures devront être perméables pour le passage de la petite faune.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires est autorisée sous réserve de respecter les indices architecturaux susceptibles de présenter un intérêt patrimonial et identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dès lors que les conditions techniques le permettent et sous réserve des conditions susvisés, les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devra être exposée au sud afin de profiter des apports solaires, et une exposition au vent minimale devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation techniques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-secteur Aht : Non réglementé.

Zone A Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au sein de la zone agricole, les constructions devront être implantées à 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation du public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Non règlementé au sein du secteur Aht.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone agricole : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Non règlementé au sein du secteur Aht.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Au sein de la zone agricole :

- Pour les extensions des bâtiments existants, l'emprise au sol ne devra pas excéder 250 m² après extension.
- Pour la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas excéder 30 m².

Au sein du secteur Aht, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 600 m².

Hauteur des constructions

Au sein de la zone agricole : la hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12,00 m au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation est limitée à 9 m au faîtage.

Cas des extensions des constructions existantes et annexes : la hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder 9 mètres.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein du secteur Aht, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout.

Cas particulier (piscines, annexes, équipements publics)

Néant.

Zone A Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en cas de travaux projetés.

Au sein des espaces fonctionnels des zones humides protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est interdite toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage.

Au sein des coupures d'urbanisation protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est autorisée l'extension limitée à 20% des constructions existantes légalement autorisées si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Toute construction nouvelle est interdite.

Sous-secteur Aht : Non réglementé.

Traitement des espaces verts

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, ne présentant pas un caractère allergène significatif, ni invasives. Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et ouvrages autorisés devront afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Zone A Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

Sous-secteur Aht : l'accès au sous-secteur devra se faire par l'accès au domaine déjà existant, aucun nouvel accès ne pourra être créée.

Zone A Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la constructibilité

des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage afin de respecter 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Le réseau devra être séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie : risque courant important (cf. lexique et annexe du règlement du PLU)

Zone A Le stationnement

Les besoins en matière de stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les territoires communaux avec une vocation Naturelle

Préalable : les caractéristiques territoriales de Vendres, dont littorales, impliquent une déclinaison de réglementations et prescriptions applicables à l'occupation du sol. Dans un souci de lisibilité, il a été décidé de proposer différents sous-secteurs pour les territoires communaux avec une vocation dite naturelle. Chacun apporte un encadrement adéquat suivant la dichotomie du Code de l'Urbanisme. Sont proposés les sous-secteurs suivants :

- **NF**, correspondant à un chapelet de parcelles, au nord de l'étang, noyé dans une matrice agricole. Peu nombreuses, il s'agit principalement de formations méditerranéennes arbustives et arborescentes communes. Ce sous-secteur intègre également quelques parcelles boisées, non aménagées, le long du chemin des Montilles. Issues de la mission Racine, elles forment visuellement un tout avec les boisements sous lesquels se sont développés campings et parcs résidentiels de loisirs. Il intègre également quelques parcelles en bordure nord de l'étang de Vendres en dessous de la rue du stade, elles accueillent notamment des bassins de rétention. L'ensemble de ces parcelles ne présentent pas un intérêt écologique fort, ne s'y appliquent pas les spécificités propres aux sous-secteurs NERL, NH, NEIC, NT, NC, ND. Elles ont une vocation naturelle simple ;
- **NB**, correspondant à une zone naturelle pour le maintien de la biodiversité ;
- **NERL**, correspondant aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral ;
- **NH**, correspondant aux parcs résidentiels de loisir existants ;
- **NEIC**, correspondant aux parcelles à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectifs, accueillant des aménagements légers, des équipements démontables destinés à la pratique d'animation et de loisirs de plein air, sur les zones naturelles du littoral ;
- **NT**, correspondant aux campings du littoral ;
- **NC** correspondant aux parcelles destinées à l'exploitation des carrières en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- **ND**, correspondant aux parcelles destinées au stockage, à la réception et au traitement des déchets non dangereux.

Règlement sous-secteur **NF**

« Parcelles à vocation naturelle simple »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur NF Destination et sous destination

Les territoires classés en sous-secteur NF correspondent à un chapelet de parcelles au nord de l'étang. Peu nombreuses et noyées dans une matrice agricole, il s'agit de formations méditerranéennes arbustives et arborescentes communes agrémentant la lecture des paysages.

Sur ces dernières ne s'appliquent pas les spécificités propres aux sous-secteurs NERL, NH, NEIC, NT, NC, ND.

Sous-secteur NF Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée à l'habitation ;
- Toute construction destinée au commerce et activité de services ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Sous-secteur NF Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Sont autorisées en sous-secteur NF :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte aux zones humides ;
- La coupe et l'abattage d'arbres sauf cas sanitaires ou si nécessaires à la réalisation d'un projet admis ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique ;
- La réhabilitation et l'entretien des bâtiments existants régulièrement édifiés ;
- L'extension limitée de 20% des locaux d'habitation existants, régulièrement édifiés, une seule fois à compter de l'approbation du PLU ;
- La création d'annexes des habitations existantes, une seule fois à compter de l'approbation du PLU, sous réserve que leur implantation soit située en continuité immédiate du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;

Sous-secteur NF Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur NF Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

Les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, identifiés en annexe du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, devront être respectées.

Une harmonie de couleur devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.

La création des bâtiments annexes et les extensions des constructions existantes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires est interdite sur tous les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Leur implantation est autorisée sous réserve qu'ils soient directement intégrés à la toiture lors de la construction de nouveaux bâtiments. Pour les bâtiments existants, les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en superstructure.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

Afin de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, les clôtures réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites. Les clôtures implantées au sein de la zone touchée par le PPRi devront préserver une transparence maximale à l'écoulement des eaux.

Au sein des corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage, les clôtures devront être perméables pour le passage de la petite faune.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires est autorisée sous réserve de respecter les indices architecturaux susceptibles de présenter un intérêt patrimonial et identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dès lors que les conditions techniques le permettent et sous réserve des conditions susvisés, les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devra être exposée au sud afin de profiter des apports solaires, et une exposition au vent minimale devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation techniques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Néant.

Sous-secteur NF Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 10 mètres de l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation du public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

- Pour les extensions des bâtiments existants, l'emprise au sol ne devra pas excéder 20 % de l'emprise du bâtiment existant légalement autorisé
- Pour la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas excéder 30 m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions et annexes des bâtiments existants ne devra pas excéder 9 mètres. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier (piscines, annexes, équipements publics)

Néant.

Sous-secteur NF Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 « continuités écologiques » du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en cas de travaux projetés.

Au sein des espaces fonctionnels des zones humides protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est interdite toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage.

Au sein des coupures d'urbanisation protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est autorisée l'extension limitée à 20% des constructions existantes légalement autorisées si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Toute construction nouvelle est interdite.

Traitement des espaces verts

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes composées d'essences méditerranéennes locales, peu consommatrices d'eau, ne présentant pas un caractère allergène significatif ni invasif. Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et ouvrages autorisés devront afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Sous-secteur NF Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Toute création ou modification d'un accès existant liée à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

Sous-secteur NF Desserte par les réseaux

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la constructibilité des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage afin de respecter 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,

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Le réseau devra être séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie : les prescriptions relatives au Règlement Départemental de Défense Incendie risque courant important s'imposent (cf. lexique et annexe du règlement du PLU).

En matière de prévention :

- Les obligations légales de débroussaillage devront être respectées ;
- Dans les zones sensibles aux incendies, les matériaux utilisés pour toute construction ne devront pas présenter un caractère inflammable ;
- Les essences végétales constituant les haies devront présenter un caractère faiblement inflammable.

Sous-secteur NF Le stationnement

Les besoins en matière de stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Règlement sous-secteur **NB**

« Zone pour le maintien de la biodiversité »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur NB Destination et sous destination

La zone NB correspond à un secteur d'évitement de la zone d'activités Via Europa. La vocation de la zone est le maintien et le renforcement de la biodiversité.

Sous-secteur NB Constructions, affectations des sols et nature des activités interdites

En zone NB sont notamment interdites les constructions, affectations des sols et activités suivantes :

- À vocation d'exploitation agricole et forestière ;
- À vocation d'habitation ;
- À vocation de commerce, d'activité de services, d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Sous-secteur NB Constructions, affectations des sols et nature des activités autorisées

Au sein du secteur NB, seuls sont autorisés :

- Les aménagements et installations nécessaires à la préservation et au renforcement de la biodiversité dans la zone
- La réalisation d'une clôture de protection implantée en limite de la zone et constituée en adéquation avec l'OAP « Extension du parc d'activités Via Europa » et la mesure de réduction d'impact sur la biodiversité MR2 (Mise en défens des milieux naturels préservés). Cette clôture sera associée à une haie discontinue buissonnante et disposera d'une maille assez large pour permettre la circulation de la petite faune.

Sous-secteur NB Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur NB Caractéristiques architecturales

Sans objet.

Sous-secteur NB Caractéristiques urbaines

Sans objet.

Sous-secteur NB Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 « continuités écologiques » du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en cas de travaux projetés.

Règlement sous-secteur **NC**

« Parcelles destinées à l'exploitation des carrières »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur NC Destination et sous destination

Le sous-secteur NC correspond aux parcelles destinées à l'exploitation des carrières en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

Sous-secteur NC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits à l'exception de ceux autorisés ci-dessous et soumis à des conditions particulières

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée à l'habitation ;
- Toute construction destinée au commerce et activité de services ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sous-secteur NC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les carrières et activités associées de traitement des matériaux minéraux notamment sous réserve de la remise en état du site, de la prise en compte de l'environnement et des paysages ainsi que des risques conformément aux règles en vigueur ;
- Le remblayage / exhaussement des sols des carrières et anciennes carrières ;
- Le stockage et le transit de matériaux minéraux et végétaux ;
- Les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées de type ICPE ;
- Les constructions et installations dont l'usage est strictement liées à l'exploitation des installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées de type ICPE.

Sous-secteur NC Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur NC Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Les autorisation d'urbanisme ne peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Néant.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Néant.

Sous-secteur NC Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Néant.

Hauteur des constructions

Néant.

Cas particulier (piscines, annexes, équipements publics)

Néant.

Sous-secteur NC Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Néant.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Sous-secteur NC Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Sous-secteur NC Desserte par les réseaux

Eau potable

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

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif. En l'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé.

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

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Défense contre incendie : les prescriptions relatives au Règlement Départemental de Défense Incendie risque courant important s'imposent (cf. lexique et annexe du règlement du PLU).

En matière de prévention :

- Les obligations légales de débroussaillage devront être respectées ;
- Dans les zones sensibles aux incendies, les matériaux utilisés pour toute construction ne devront pas présenter un caractère inflammable ;
- Les essences végétales constituant les haies devront présenter un caractère faiblement inflammable.

Sous-secteur NC Le stationnement

Les besoins en matière de stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Règlement sous-secteur **NH**

« Parcelles liées aux parcs résidentiels de loisir existants »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur NH Destination et sous destination

Le sous-secteur NH regroupe les constructions et installations d'hébergement touristique de type parcs résidentiels de loisirs.

Il est soumis au risque inondation avec des enjeux de natures différentes. A ce titre, les prescriptions du PPRI devront être respectées. Il est concerné par les dispositions applicables aux espaces proches du rivage identifiés sur les documents graphiques.

Sous-secteur NH Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sous-secteur NH Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- La réfection des constructions existantes et les travaux d'entretien courants ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- la rénovation des bâtiments existants à usage de commerces et de services

Sous-secteur NH Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur NH Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

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

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devront être exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale au vent devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;

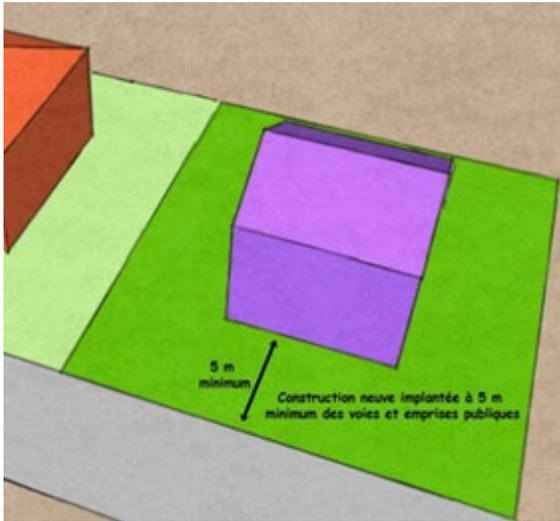


Figure 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables ;

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-secteur NH Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Remarque : La figure 1 présente un caractère illustratif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées suivant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de la copropriété.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de la parcelle.

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder le R+1.

Sous-secteur NH Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Au sein des espaces fonctionnels des zones humides protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est interdit tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage.

Traitement des espaces verts

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales.

En matière d'essences se référer aux végétaux présentés en annexe au présent règlement (cf. plaquette du CAUE).

En accompagnement des clôtures, il est préconisé des haies aérées et composées d'essences locales.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Sous-secteur NH Desserte par les voies publiques ou privées

Voie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Sous-secteur NH Desserte par les réseaux

Eau potable

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

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial le permet, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenues par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense contre incendie : les prescriptions relatives au Règlement Départemental de Défense Incendie s'imposent (cf. lexique et annexe du règlement du PLU).

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Sous-secteur NH Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur et permettre l'infiltration des eaux de pluies sur la parcelle.

Règlement sous-secteur **NEIC**

« Parcelles vouées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagements légers, d'équipements démontables destinés à la pratique d'animation et de loisirs de plein air, sur les zones naturelles du littoral »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur NEIC Destination et sous destination

Le sous-secteur NEIC sur le littoral est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Il a également vocation à accueillir des aménagements légers, des équipements démontables destinés à la pratique d'animations et de loisirs de plein air.

Il est compris dans la zone de déferlement identifiée dans le PPRi et est concerné par les dispositions applicables aux espaces proches du rivage.

Sous-secteur NEIC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée à l'habitation ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Sous-secteur NEIC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et plus précisément les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ;
 - que ces équipements soient démontables et permettent un retour à l'état naturel du site ;
- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
 - Qu'il s'agisse d'habitation légère de loisirs destinée au logement de la personne assurant le gardiennage des installations et aménagements de loisirs autorisés sur la zone.
 - De l'installation d'une seule HLL par activité dont la présence sur les lieux ne pourra excéder 3 mois et devra être enlevé annuellement lors de la fermeture de ladite activité.
 - Que ces équipements soient démontables et permettent un retour à l'état naturel du site ;

Sous-secteur NEIC Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur NEIC Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

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. Les bâtiments devront s'intégrer dans l'environnement naturel.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Néant.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-secteur NEIC Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Néant.

Hauteur des constructions

Néant.

Cas particulier (piscines, annexes, équipements publics)

Néant.

Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Au sein des espaces fonctionnels des zones humides protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est interdite toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage.

Traitement des espaces verts

Néant.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Desserte par les voies publiques ou privées

Voie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées.

A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Défense contre incendie : les prescriptions relatives au Règlement Départemental de Défense Incendie s'imposent (cf. lexique et annexe du règlement du PLU).

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Sous-secteur NEIC Le stationnement

Les aires de stationnement devront obligatoirement être non bitumées.

Règlement sous-secteur **NERL**

« Parcelles classées en espaces remarquables au titre de la Loi littoral »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections:

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur NERL Destination et sous destination

Le sous-secteur NERL correspond aux espaces remarquables au sens de la loi littoral. Au sein de ces derniers se trouve également la bande des 100 mètres ainsi que des espaces délimités en espaces proches du rivage.

Il est impacté par le risque inondation et à ce titre, les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions du PPRI applicables.

Sous-secteur NERL Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

Dans le respect du PPRI et des espaces identifiés au titre de l'application spatiale de la loi littoral sur les pièces graphiques est interdite :

- Toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants à proximité de la zone et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de services ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sous-secteur NERL Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public 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 ;
- Toute installation destinée aux activités de commerce et de services uniquement pour la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que ces activités aient été autorisées dans le cadre de dossier de concession de plage.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres devront être ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion des espaces et milieux remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- Que leur conception permette un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des bâtiments existants ;

Sous-secteur NERL Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur NERL Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

Néant.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Néant.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-secteur NERL Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Néant.

Hauteur des constructions

Néant.

Cas particulier (piscines, annexes, équipements publics)

Néant.

Sous-secteur NERL Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « corridors écologiques » devront faire l'objet d'une déclaration préalable en cas de travaux projetés.

Au sein des espaces fonctionnels des zones humides protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est interdite toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage.

Au sein des coupures d'urbanisation protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est autorisée l'extension limitée à 20% des constructions existantes légalement autorisées si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Toute construction nouvelle est interdite.

Traitement des espaces verts

Néant.

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Sous-secteur NERL Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Sous-secteur NERL Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Défense contre incendie : les prescriptions relatives au Règlement Départemental de Défense Incendie s'imposent (cf. lexique et annexe du règlement du PLU).

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau ;

Sous-secteur NERL

Le stationnement

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Règlement sous-secteur **NT**

« Parcelles destinées à l'exploitation de camping sur le littoral »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections :

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur NT Destination et sous destination

Le sous-secteur NT est destiné aux constructions et installations d'hébergement touristique et occupé essentiellement par des campings.

Sont autorisées les constructions à destination de commerce et activités de services concernant uniquement les sous destinations ci-après :

- La restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique

La zone est en grande partie soumise au risque inondation avec des enjeux de nature différente. A ce titre, les prescriptions du PPRi devront être respectées.

Le sous-secteur se situe au sein des espaces proches du rivage délimités sur les pièces graphiques du PLU et à ce titre s'appliquent les dispositions de la loi littoral relatives aux EPR.

Sous-secteur NT Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles visées à l'article ci-après ;
- La création et l'aménagement de nouveaux terrains de campings, de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'extension de l'emprise des campings existants entraînant une augmentation de leur capacité d'accueil ;

Sous-secteur NT Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

De manière générale, l'extension limitée de l'urbanisation ainsi que la fusion de périmètres de campings existants sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil, sont autorisées dans les secteurs en continuité de l'urbanisation existante.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol listées ci-après :

- devront respecter les dispositions applicables aux EPR
- devront respecter les prescriptions du PPRi
- ne devront pas porter significativement atteinte au caractère boisé existant au sein des périmètres d'exploitation des campings.

Réhabilitation :

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants (traitements de façade, réfection de toiture) ;
- Les travaux liés à la prise en compte des personnes en situation de handicap étant entendu que les rampes d'accès ne pourront être comptabilisées dans le calcul de la surface de plancher et de l'emprise au sol ;

Changement de destination :

- Les changements de destination des bâtiments existants sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire hors logement saisonnier des personnes assurant la direction, l'entretien et/ou la surveillance des campings.

Extension des constructions existantes

1.Secteurs impactés par le PPRi (NTi) et situés en EPR

Les extensions au sol des constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les trois conditions cumulatives :

- dans la limite de 20% de la surface légalement autorisée
- une seule fois à compter de l'approbation du PLU
- qu'elle s'accompagne de la démolition d'une construction située dans les zones les plus vulnérables et que l'altimétrie du terrain d'assiette de l'extension ne soit pas inférieure à celle de l'existant ;

2.Secteurs non impactés par le PPRi et non situés en EPR

Les extensions au sol des constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives :

- dans la limite de 30% de la surface légalement autorisée
- une seule fois à compter de l'approbation du PLU

Surélévation des bâtiments existants

1.Secteurs impactés par le PPRi et situé en EPR

Les extensions à l'étage des constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les trois conditions cumulatives :

- l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20m² pour les bâtiments d'habitation ou 20% de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, commerces...
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc...)

- une seule fois à compter de l'approbation du PLU

Translation

1. Secteurs impactés par le PPRi (NTi) et situés en EPR :

Les translations de constructions existantes, régulièrement édifiées sont autorisées sous réserve de respecter les trois conditions cumulatives suivantes :

- la nouvelle construction devra être réalisée au sein d'une zone qui n'est pas concernée par un aléa plus fort et dont l'altimétrie du terrain d'assiette n'est pas inférieure à celle de l'existant
- la nouvelle construction s'accompagnera de la démolition d'une construction existante située dans les zones plus vulnérables
- l'emprise au sol de la nouvelle construction devra être équivalente à celle démolie

2. Secteurs non impactés par le PPRi et non situés en EPR :

Les translations de constructions existantes, régulièrement édifiées sont autorisées sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- que la réalisation de la nouvelle construction s'accompagne de la démolition de la construction existante.
- que la nouvelle construction soit réalisée dans les mêmes conditions de superficie que la construction existante.

Travaux d'intérêt publics et ou collectifs

1. Secteur impacté par le PPRi et situé en EPR

- La réalisation de nouveaux réseaux secs enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines ;
- La réalisation de nouveaux réseaux humides (eau potable/assainissement) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics hormis les établissements à caractère stratégique.

2. Secteur non impacté par le PPRi et non situé en EPR

- La réalisation de nouveaux réseaux secs enterrés ;
- La réalisation de nouveaux réseaux humides (eau potable/assainissement) ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics y compris les établissements à caractère stratégique.

Aménagements, constructions, et installations relatives aux activités collectives de loisir.

1. Secteur impacté par le PPRi et situé en EPR

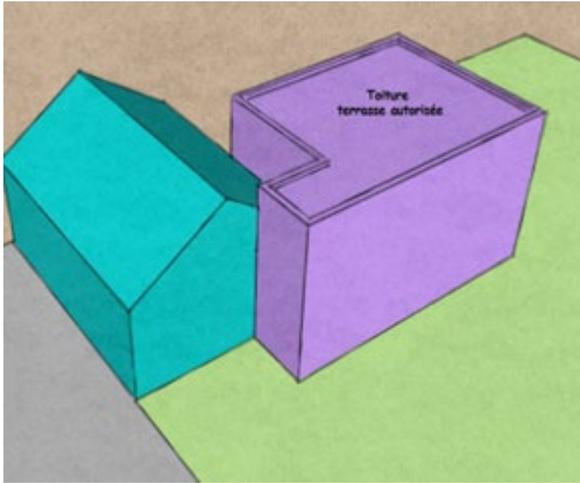


Figure 1 – Toitures terrasses autorisées

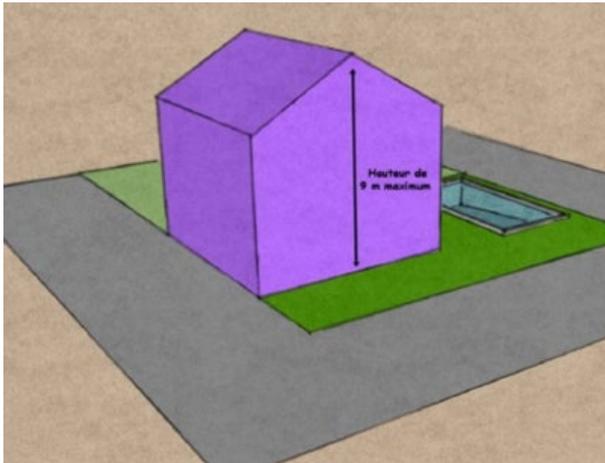


Figure 2 – Hauteur des constructions

- Les piscines, équipements aquatiques et bâtiments techniques y afférant, à condition, dans les zones impactées par le PPRi, que le bassin soit réalisé au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- Les aménagements sportifs, aire de jeux pour enfants ou d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ainsi que la création de surface de plancher dans la limite de 20 m² pour les locaux liés à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local matériels ;

2. Secteur non impacté par le PPRi et non situé en EPR

- Les piscines, équipements aquatiques et locaux techniques liés au fonctionnement des piscines ;
- Les aménagements sportifs, aire de jeux pour enfants ou d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ainsi que la création de surface de plancher dans la limite de 30 m² pour les locaux liés à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local matériels ;

Sous-secteur NT Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur NT Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

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. Les bâtiments devront s'intégrer dans l'environnement naturel. Pour cela les structures bois doivent être privilégiées.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf pour les bâtiments à destination d'habitat. (fig.1)

Dans l'emprise des campings existants, les opérations de translation devront s'accompagner de réalisation de type écoconstruction. A ce titre, la réalisation de nouveaux bâtiments en constructions

modulaires est à favoriser permettant d'une part une meilleure réversibilité des emprises et d'autre part une plus grande flexibilité face aux changements d'usage.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Néant.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le plan de zonage devront être respectés et les travaux projetés devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au sein des espaces fonctionnels des zones humides protégées au titre des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est interdite toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage.

Sous-secteur NT Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Au sein du périmètre d'exploitation des campings existants, aucune augmentation d'emprise au sol ne sera générée dans la mesure où l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions sont autorisées uniquement dans le cadre de la translation de superficie.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser 9 mètres. (fig.2)
La hauteur maximale des équipements aquatiques ne devra pas dépasser 12 mètres.

Sous-secteur NT Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Le traitement des espaces verts devra se faire avec des essences méditerranéennes, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives. En matière d'essences se référer aux végétaux présentés en annexe au présent règlement (cf. annexe du règlement).

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE

Sous-secteur NT Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Sous-secteur NT Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de

caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

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

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Défense contre incendie : les prescriptions relatives au Règlement Départemental de Défense Incendie s'imposent (cf. lexique et annexe du règlement du PLU).

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Sous-secteur NT Le stationnement

Les parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules (publics ou privé) sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles au libre écoulement des eaux.

Ils devront être conçus de manière à favoriser la perméabilité des sols.

Règlement sous-secteur **ND**

« Parcelles destinées au stockage, à la réception et au traitement des déchets »

Le plan de zonage permet d'identifier si une parcelle est située sur ce sous-secteur.
Il dispose d'un règlement spécifique, structuré en 3 sections :

SECTION 1 : **OU ET QUE PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

SECTION 2 : **COMMENT J'INSERE MA CONSTRUCTION DANS MON ENVIRONNEMENT ?**

Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

SECTION 3 : **COMMENT JE ME RACCORDE AUX RESEAUX ?**

Les équipements et les réseaux.

SECTION 1/ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur ND Destination et sous destination

Le sous-secteur ND englobe des parcelles destinées au stockage, à la réception et au traitement des déchets non dangereux.

Sous-secteur ND Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée à l'habitation ;
- Toute construction destinée au commerce et activité de services ;
- Autres activités du secteur tertiaire.

Sous-secteur ND Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les activités associées au stockage, à la réception et au traitement des déchets non dangereux sous réserve de la remise en état du site, de la prise en compte de l'environnement et des paysages ainsi que des risques conformément aux règles en vigueur ;
- Le remblayage / exhaussement des sols nécessaire à l'exploitation du site de stockage des déchets non dangereux ;
- Le stockage et le transit de déchets ;
- Les constructions et installations strictement liées à l'exploitation des installations.

Sous-secteur ND Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Sous-secteur ND Caractéristiques architecturales

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Néant.

Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Néant.

Sous-secteur ND Caractéristiques urbaines**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

Emprise au sol

Néant.

Hauteur des constructions

Néant.

Cas particulier (piscines, annexes, équipements publics)

Néant.

Sous-secteur ND Caractéristiques écologiques**Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

Néant.

Traitement des espaces verts

Le traitement des espaces verts devra se faire avec des essences méditerranéennes, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives. En matière d'essences se référer aux végétaux présentés en annexe au présent règlement (cf. annexe du règlement).

SECTION 3 / EQUIPEMENT DE LA ZONE**Sous-secteur ND Desserte par les voies publiques ou privées****Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Sous-secteur ND Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est obligatoire.

Défense contre incendie : les prescriptions relatives au Règlement Départemental de Défense Incendie risque courant important s'imposent (cf. lexique et annexe du règlement du PLU).

En matière de prévention :

- Les obligations légales de débroussaillage devront être respectées ;
- Dans les zones sensibles aux incendies, les matériaux utilisés pour toute construction ne devront pas présenter un caractère inflammable ;
- Les essences végétales constituant les haies devront présenter un caractère faiblement inflammable.

Sous-secteur ND Le stationnement

Les besoins en matière de stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ANNEXES AU REGLEMENT DU PLU

ANNEXE 1

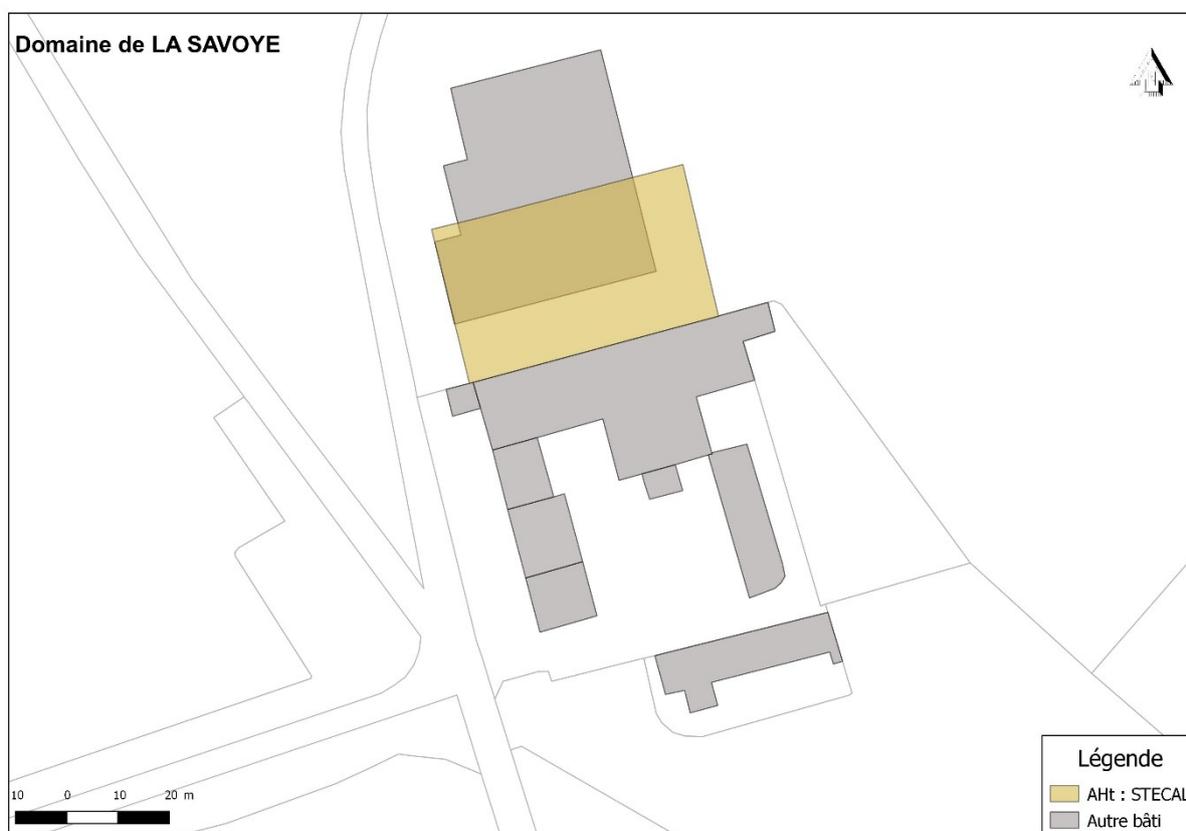
BATIMENTS IDENTIFIES ET REPERES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Néant.

ANNEXE 2

CREATION DE STECAL

DOMAINE DE LA SAVOYE



ANNEXE 3

GUIDE DES VEGETAUX PLAQUETTE CAUE



ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives

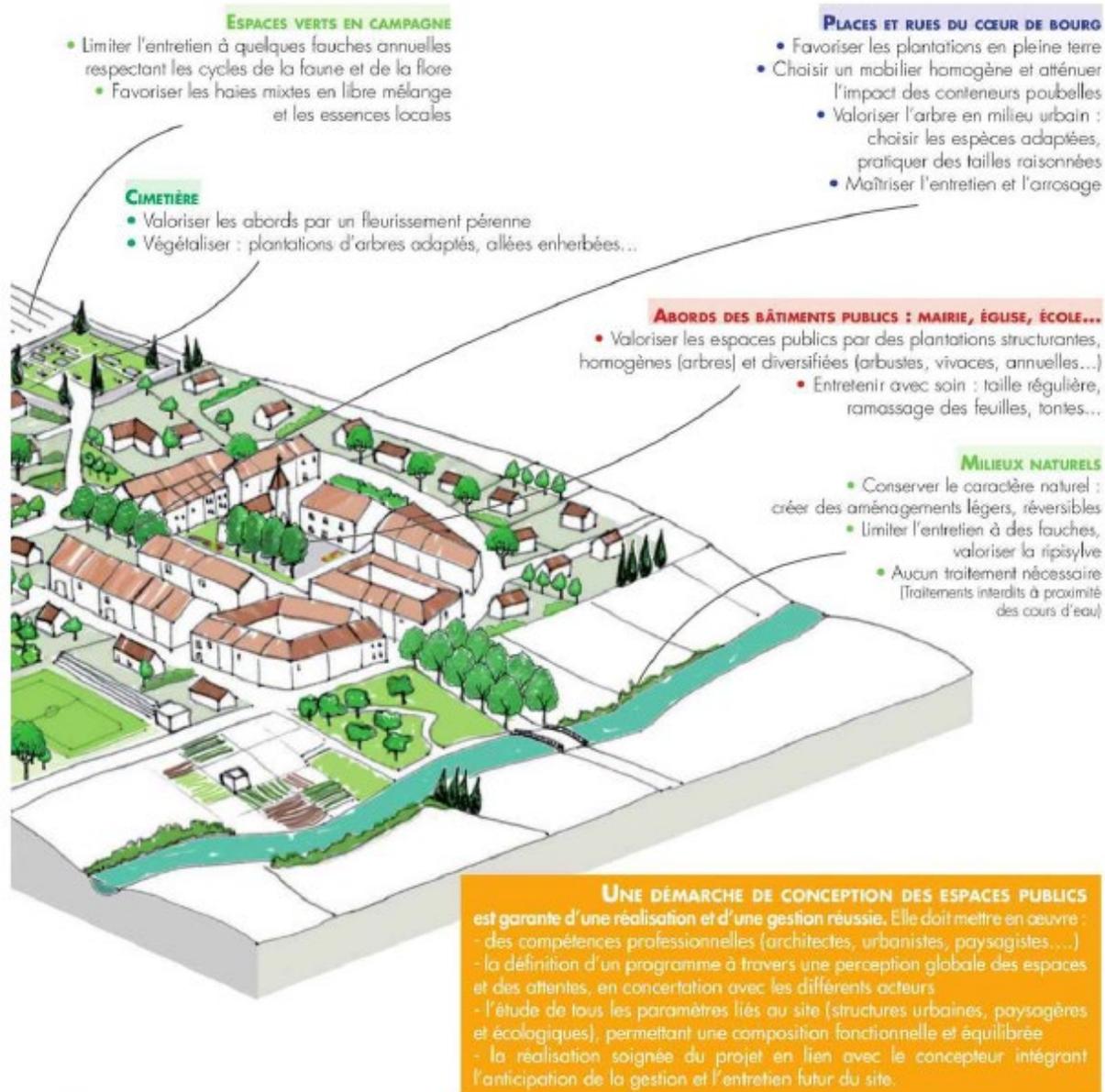


LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien



La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.



ARBRES



Pin parasol ou pignon
Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne

Peuplier blanc
Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs

Faux Poivrier
Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues

Olivier de Bohême
Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé

Tamaris printanier
Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



Laurier rose
Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²

Pittospor
Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²

Gattilier
Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²

Blanquette
Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²

Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²

Ballote
Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3ème ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

VIVACES



Lavatère maritime
Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²

Immortelle
Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaunes orangé en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Cinénaire maritime
Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²

Euphorbe characias
Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²

Santoline
Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²

Cénothera à fleurs jaunes
Cenothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritime • Ciste lodanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum

LITTORAL

> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
 > Climat très doux, min. -5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
 • 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition ☀️ Soleil ☀️ Mi-ombre ☀️ Ombre Feuilleage 🌿 Persistant 🌿 Semi-persistant 🌿 Caduc

ANNEXE 4

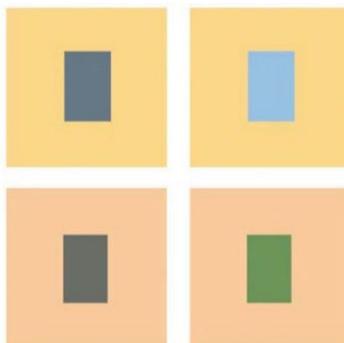
PALETTE CHROMATIQUE

ZONE UA1 ET UA2

PRINCIPE DE COMPOSITION DES TEINTES DE FACADES : COMPRENDRE LES CONTRASTES POUR COMPOSER

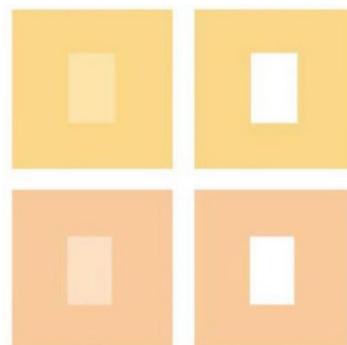
Les couleurs des menuiseries doivent toujours s'efforcer de créer un contraste avec la couleur de la façade :

- par association des complémentaires
- par variation de tonalité



Des couleurs peu contrastées empêchent une bonne lecture de la façade

- Les couleurs peu contrastées sont à proscrire.
- Les volets blancs sont à exclure, ne permettant pas de créer un contraste assez important.



ENDUITS

Une palette chromatique est proposée dans des tons sobres pour la majorité des façades. Une seconde palette est proposée pour des couleurs plus prononcées en façade. Cette dernière sera à utiliser ponctuellement.

Les deux palettes restent dans des tons naturels. Les couleurs mates sont à privilégier

PALETTE CHROMATIQUE 1 – TONS SOBRES



Tons Sables

Tons Terres

PALETTE CHROMATIQUE 2 – TONS PLUS SOUTENUS, TEINTES FONCEES ET COLOREES

Cette palette sera utilisée ponctuellement



Tons Ogres

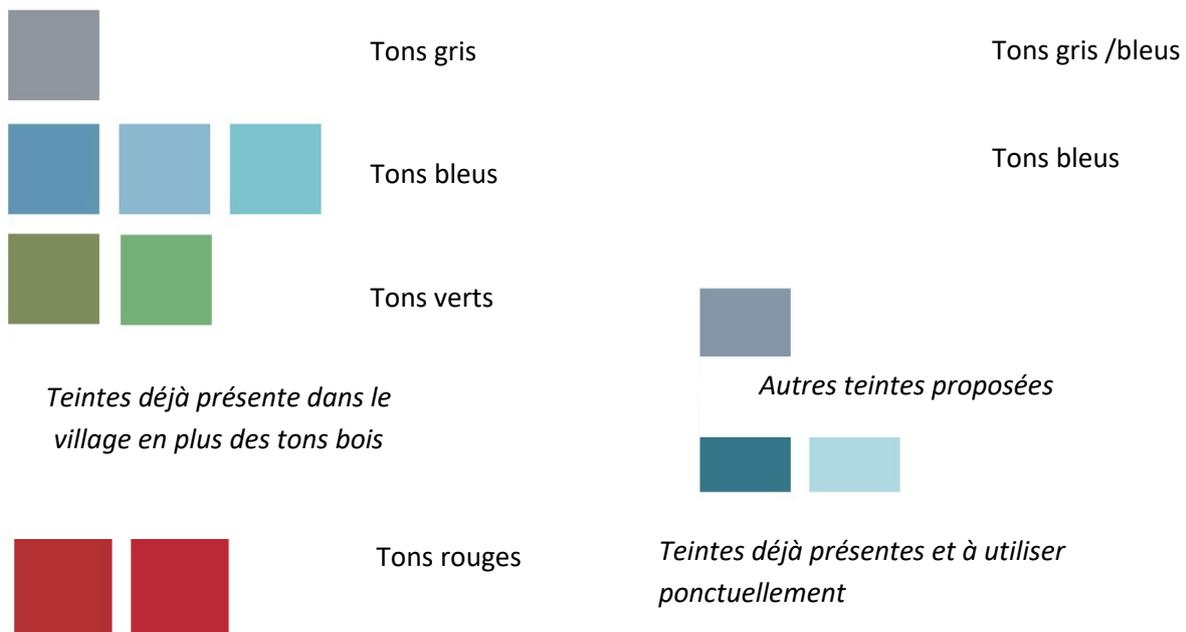
Tons Pierres

D'autres teintes peuvent être utilisées sous réserve qu'elles restent dans des tons naturels et qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux environnant.

CENTRE ANCIEN – ZONES UA1 ET UA2

PALETTE CHROMATIQUE DES VOILETS

Les couleurs sont mates. Aucune couleur brillante n'est autorisée. Quelques couleurs vives déjà présentes dans le village, sont permises ponctuellement.



ANNEXE 5

Règlement départemental De Défense Extérieure contre l'incendie