Département de l'Hérault,
Communauté de communes Nord du Bassin de Thau,
Ville de **Mèze**

PLU

Élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME

4a. Règlement

Document arrêté - Juillet 2016

agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE | ENVIRONNEMENT | URBANISME

Agence ROBIN & CARBONNEAU > urbanisme & architecture + ECOVIA > environnement
Contact : Agence Robin & Carbonneau : 8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 3

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE U1** 3
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE U2** 18
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE U3** 32
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE U4** 45
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE UE** 55

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 65

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE AU1** 65
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE AU3** 77
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE AUEQ** 89
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE 0AU2** 98
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE 0AU3** 103
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE 0AUE** 108

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 113

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE A** 113
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE ACO** 123
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE 0AC** 132

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 137

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE N** 137

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la **zone U1**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone U1 recouvre des espaces de la commune historiquement urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat, les activités et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver, valoriser et à conforter.

Les espaces historiques sont caractérisés par des implantations en alignement des voies créant des îlots bien délimités et dont la partie centrale (cœurs d'îlot) est souvent plantée, présentant un intérêt écologique et paysager manifeste dans le centre. Le Règlement, par des dispositions graphiques spécifiques, protège ces cœurs d'îlots non construits.

> Localisation

Cette zone correspond au centre ville historique et aux faubourgs attenants, composé majoritairement de bâti ancien.

> Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Mixité sociale ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Préservation et **mise en valeur du patrimoine** architectural et paysager;
- Gestion du stationnement.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone U1 se caractérise par :
- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des îlots ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au maintien des activités et commerces.

Les documents graphiques identifient notamment le *« bâti remarquable »* qui appelle des règles spécifiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m², à condition d'affecter **30%** des Surfaces de Planchers dédiées à la création de logements locatifs sociaux.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Dans la bande des 100 mètres :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau réalisées dans le cadre de concessions du domaine public ou de zones d'activités municipales.
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, la reconstruction de bâtiments existants, à titre dérogatoire, et sous réserve d'une réflexion architecturale d'ensemble selon les dispositions suivantes : « *Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.*
Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article du Code de l'Urbanisme). »

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont recommandées :

- *Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.*
- *Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc…) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m2.*
- *Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.*

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

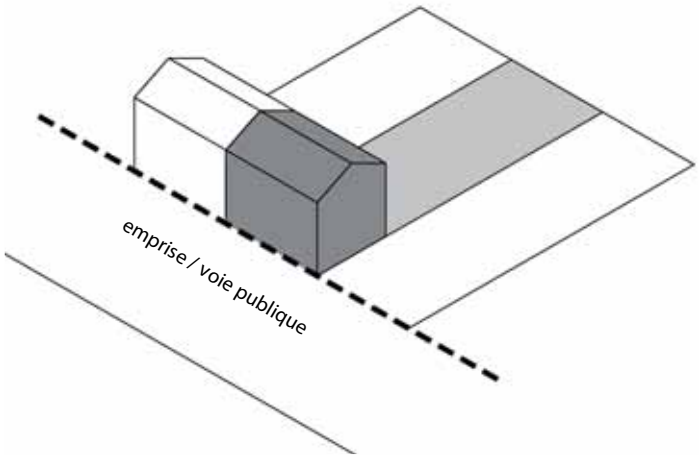
Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées :

Soit **à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement) ;

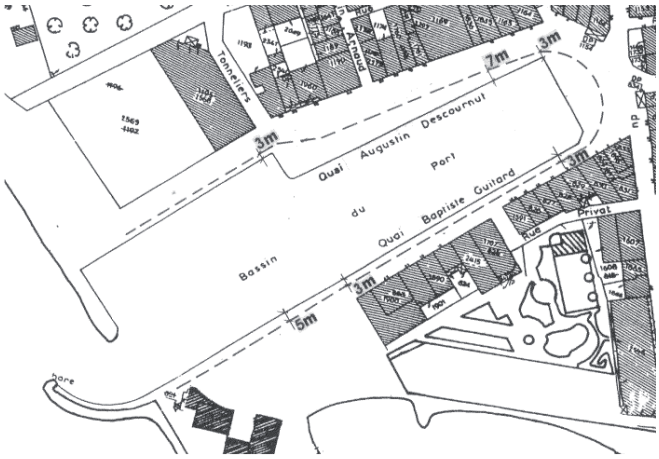


- Soit en observant **un recul minimal de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique ;
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

Autour des zones portuaires (pour rappel, l'emprise administrative des ports départementaux est soumise au Code des Ports Maritime), le plan de masse ci-contre précise la largeur qui doit rester libre de toute occupation ou installation en bordure du quai. Cette règle concerne notamment l'Occupation du Domaine Public par les terrasses des commerces.



NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de cœurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction est interdite

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

L'implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une des limites aboutissant à la voie.

L'implantation en limites séparatives de part et d'autre des limites aboutissant à la voie est recommandée, pour conserver les alignements de façades historiques.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de cœurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction est interdite

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 1 = Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **100%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de cœurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction est interdite

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement **à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction** ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **12 mètres** de hauteur maximale, et 4 mètres de hauteur maximale pour toute construction annexe.

En cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le bâti historique et ancien doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue ; les nouveaux projets (constructions nouvelles) seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Toutes les baies doivent comporter un encadrement, celui-ci peut être réalisé à l'enduit ou en pierres de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Dans le cas d'interventions contemporaines, les effets d'encadrement pourront être réalisés en fer-plat métallique ou en bois disposés à l'intérieur de l'ébrasure du percement.

Les rythmes et conjugaisons de percements typiques de Mèze sur les maisons vigneronnes composés de l'entrée de l'immeuble jouxtant un portail de remise, doivent être conservés. Les photos ci-contre illustrent ces typologies. Pour les constructions neuves, ces séquences doivent être reproduites, même de façon contemporaine.

NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de cœurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction est interdite.

Illustrations des particularités de rythmes de percements à conserver.

Les gardes corps des balcons sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4). Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

La création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est déjà pourvu.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.
- Lorsqu'elles ne sont pas transformées en habitation, les granges et remises construites en maçonnerie de tout-venant peuvent être laissées sans enduit.
- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être de colorées (dans le respect du nuancier ou similaires).
- Les constructions en pierres assisées régulièrement d'époque médiévale doivent recevoir un enduit beurré (à pierre vue), ou sont rejointoyées.
- Les constructions en maçonnerie de tout-venant à modénature sont systématiquement enduites, l'enduit devant être obligatoirement dans des teintes de pierres (dans le respect du nuancier ou similaires).
- Les parements des maçonneries en pierre de taille destinées à être apparentes sont à conserver et/ou restaurer.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Les façades anciennes doivent recevoir un **enduit à la chaux** (enduits ciments interdits), la finition est d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. **L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.**

Les références ci dessous sont issues du nuancier « PAREX LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.
Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs lorsqu'ils sont en matériaux minéraux (béton, pierres, etc.) ou métalliques ou en bois. Les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

Les bardage de toute nature (métalliques, bois, composites ou autres…) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins – vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'écriture historique des bâtiments anciens environnants.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice et doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine, ou persiennes.

Les volets roulants sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

Nuancier de référence pour les menuiseries.

4) Ferronneries

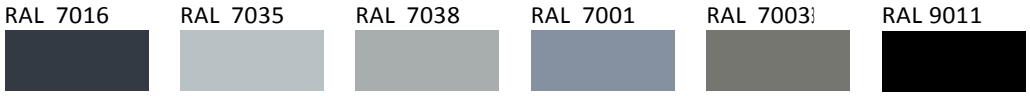
Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux, excepté dans le cas de rénovation d'existant où les ouvrages pourront être restaurés à l'identique.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

Les éléments historiques (grilles, garde corps de balcons, penture, etc…) en fer forgé devront obligatoirement être conservés et/ou restaurés à l'identique. Les éléments anciens en fonte pourront être remplacés dans le respect des règles du présent article.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Les toitures sont obligatoirement en pente (hormis les éléments de raccordement de toits ponctuels ou les parties accessibles) et sont de volume simple, **la pente doit être de 30% à +-2%.** La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

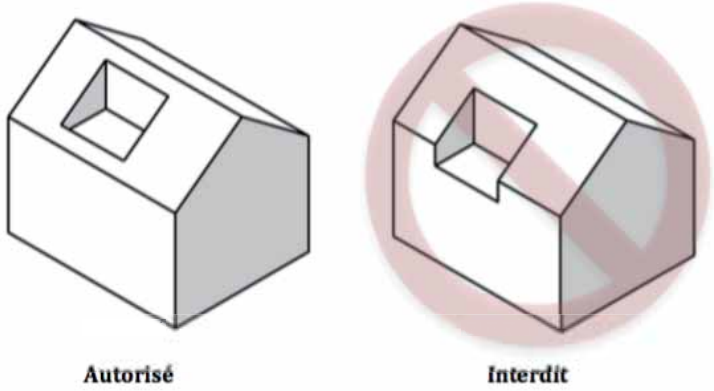
Les couvertures sont réalisées en tuiles-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels en évitant les couleurs vives (les tuiles ne devront être ni trop rouge, ni trop claires). Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génois » et en bois, appelés « forgets » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Sous réserve de ne pas donner sur l'espace public, peuvent être admises :

- les fenêtres et vitrages de toit (verrières ou autres), sous réserve que la surface vitrée n'excède pas 15% de la surface totale du pan de toiture dont elle dépendent;
- les toitures terrasses, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits (ne pouvant pas alors excéder 20% de la surface totale de la toiture de la construction, ou terrasses accessibles de plain-pied ;
- les terrasses de type « tropéziennes » et terrasses encaissées, dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, et sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts. Ces terrasses peuvent faire l'objet de protections solaires ou de couvertures légères, à condition qu'elles soient réalisées en ferronnerie (règles spécifiques sur les ferronneries à respecter). La structure devra accueillir soit une protection sous forme de velum couleur blanc écru ou gris clair, soit un système persienné à ventelles en bois (teinte brute naturelle) ou en métal (teinte selon nuancier ferronneries).



Les hublots de plafond, lucarnes et chiens assis ou mansardes sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres.**

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Trois types de clôtures sont autorisés (cf. schémas suivants) :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

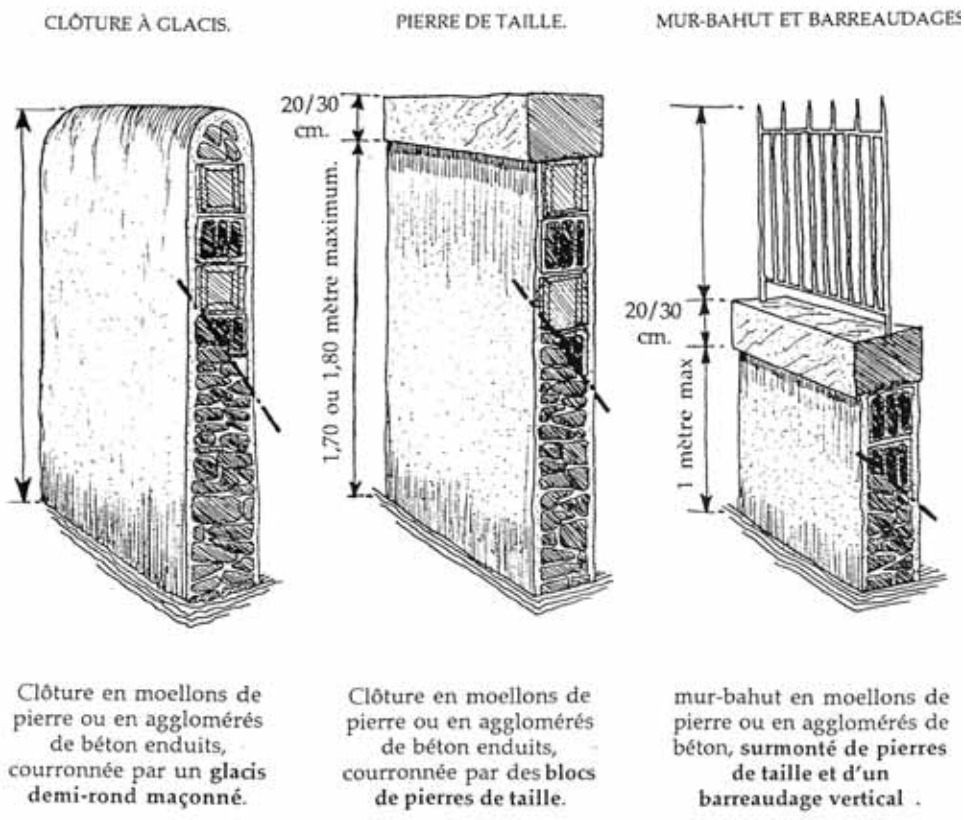
Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres**.



Clôture en moellons de pierre ou en agglomérés de béton enduits, courronnée par un **glacis demi-rond maçonné**.

Clôture en moellons de pierre ou en agglomérés de béton enduits, courronnée par des **blocs de pierres de taille**.

mur-bahut en moellons de pierre ou en agglomérés de béton, **surmonté de pierres de taille et d'un barreaudage vertical** .

Dans le cas de construction neuve, une adaptation à la marge du dessin des éléments peuvent être traitées de manière contemporaine à condition d'être en cohérence avec le bâtiment principal.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus

- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum calculée à raison de 2m^2 par logement (quel que soit le type de logement) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m^2.

- Le pré-équipement de toutes places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les bureaux et administrations :

- Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non règlementé.
- Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;

- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les hôtels, restaurants & autres équipements de loisirs :

- Hôtels : 0,5 place par chambre
- Salle de spectacle et de réunion ou autre équipement de loisirs : 1 place pour 10 personnes (basé sur l'effectif ERP)

Établissements scolaires :

- Ecole primaire : 1 place par classe
- Ecole secondaire : 1,5 places par classe
- Cours pour adultes : 1 place pour 5 personnes

Pour les autres opérations :

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

- Il sera tenu compte du caractère de l'activité et des cas à laquelle elle est assimilable
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

>Article 13 : Espaces libres et plantations

En zone U1, il n'est pas exigé en règle générale de maintien d'espaces libres de construction (rappel : CES = 1). Toutefois, toute construction neuve est interdite dans les secteurs spécifiquement identifiés dans les documents graphiques (plan de Zonage), et les aménagements au sol doivent y préserver une surface libre de toute construction et artificialisation constituant de l'imperméabilisation d'au moins 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération incluse dans ces périmètres (cœurs d'îlots).

Les surfaces libres doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige (voir liste d'essence ci-dessous) pour 50 m2 de terrain minimum.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

>Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la **zone U2**

Caractère de la zone *(rappel du rapport de présentation)*

> Description

La zone U2 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

La zone comprend un secteur U2c destiné aux deux grandes surfaces commerciales présentes dans la zone U2.

> Localisation

Zones situées à l'Ouest et au Nord-Est du centre historique.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone U2 :
- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

Dans le secteur U2c :
- Pérenniser l'activité commerciale des grandes surfaces.

>Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone U2 se caractérise par :
- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

Dans le secteur U2c :
- Des règles incitant le maintien/développement de commerces

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

- Dans les secteurs U2c, Toute construction qui ne serait pas à vocation commerciale et de restauration ou directement utile à l'activité commerciale ou de restauration.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m^2, à condition d'affecter **30%** des Surfaces de Planchers dédiées à la création de logements locatifs sociaux.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées au « petit artisanat » et à l'artisanat d'art n'entrainant pas de nuisance pour le voisinage et en particulier pour l'habitat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Dans la bande des 100 mètres :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau réalisées dans le cadre de concessions du domaine public ou de zones d'activités municipales.
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, la reconstruction de bâtiments existants, à titre dérogatoire, et sous réserve d'une réflexion architecturale d'ensemble selon les dispositions suivantes : « *Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.*

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article du Code de l'Urbanisme). »

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont recommandées :

- *Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.*
- *Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc…) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m2.*
- *Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.*

>Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

>Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation

de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

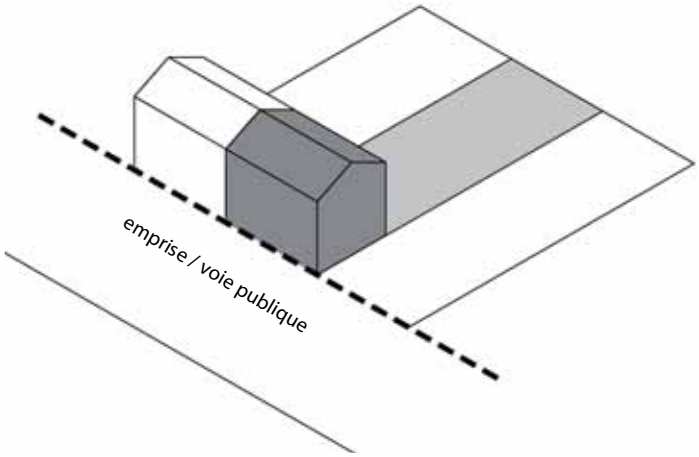
Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées :

Soit **à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement) ;

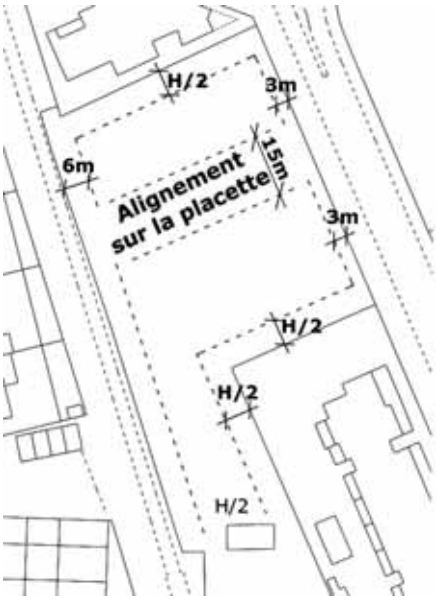


- Soit en observant **un recul minimal de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique ;
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

Autour de l'ER n°50 (Boulevard Paul Valery), les implantations des constructions devront observer le schéma d'implantation spécifique ci-contre.



> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à 3 mètres.**

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **12 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans le secteur U2c, la hauteur maximale des constructions est limitée à **10 mètres.**

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le bâti historique et ancien doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les traitements architecturaux des constructions neuves seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle de la ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Le rythme des percements doit être régulier. La forme et la géométrie des percements doit être simple et sobre et cohérente sur l'ensemble des façades. Les formes triangulaires ou circulaires et semi-circulaires pour les percements sont interdites.

Les gardes corps des balcons sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4). Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

La création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est déjà pourvu.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être enduites, dont la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. **L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.**

Les références ci dessous sont issues du nuancier « PAREX LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

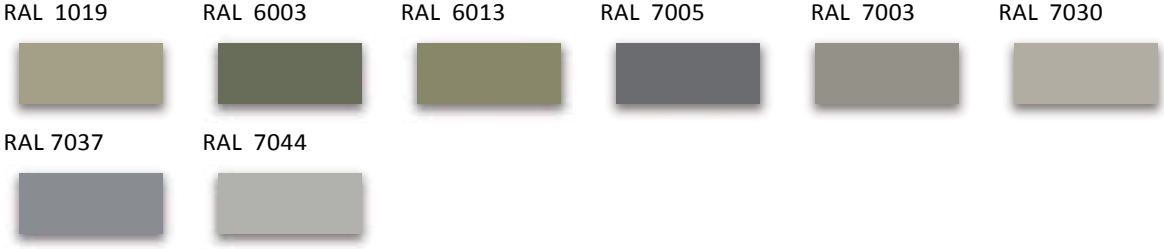
Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs lorsqu'ils sont en matériaux minéraux (béton, pierres, etc.) ou métalliques ou en bois. Les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant (enduits).

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

Les bardages en bois composite sont autorisés, et devront être d'une teinte de bois naturel ou d'une couleur respectant le nuancier spécifique (ci-dessous).



Nuancier de référence pour les bardages métalliques et bois composites.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins – vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'écriture historique des bâtiments anciens environnants.

Dans les secteurs U2c, les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient traités de façon lisse et sans nervure, et qu'ils respectent le nuancier ci-avant.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine, ou persiennes.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à conditions d'être encastrés et que le dispositif d'enroulement ne soit pas disposé de façon visible sur la façade.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

Nuancier de référence pour les menuiseries.

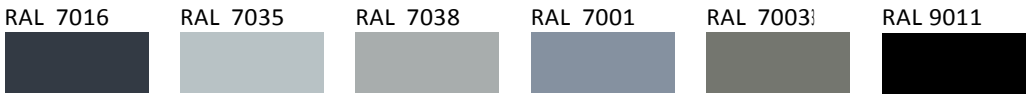
4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux, excepté dans le cas de rénovation d'existant où les ouvrages pourront être restaurés à l'identique.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Des adaptations contemporaines sur la composition des bareaudages peuvent être autorisées à condition d'être architecturalement justifiées.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Dans l'ensemble de la zone :

Les toitures peuvent être en pente (hormis les éléments de raccordement de toits ponctuels ou les parties accessibles) et sont de volume simple, **la pente doit être de 30% à +-2%.** La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures qui seront réalisées en tuiles, seront en tuiles-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels en évitant les couleurs vives (les tuiles ne devront être ni trop rouge, ni trop claires). Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Sont également autorisées :

- Les toitures terrasses et toitures végétalisées ;
- Les fenêtres et vitrages de toit (verrières ou autres) ;

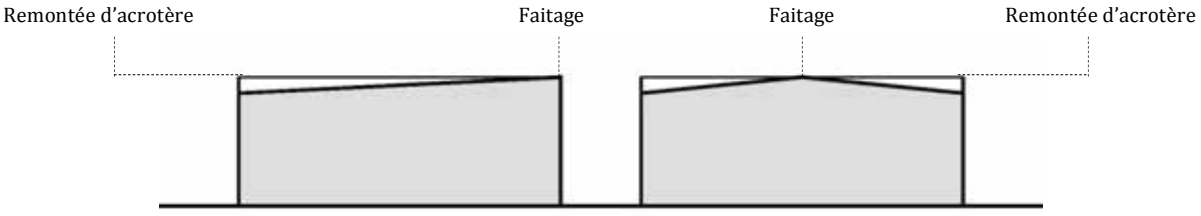
Les chiens assis ou mansardes sont strictement interdits.

Dans le secteur U2c :

Les couvertures tuiles sont interdites.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures n'excèderont pas 15% et seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (Cf. Coupe schématique suivante)



6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres.**

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Tout matériau employé pour les clôtures devra se conformer aux dispositions du même matériau employé en façade et précisées ci-avant (par exemple, les enduits devront respecter les prescriptions sur les enduits de façade).

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres**.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou

pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.

- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus

- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum calculée à raison de 2m² par logement (quel que soit le type de logement) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².

- Le pré-équipement de toutes places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les bureaux et administrations :
  - Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non règlementé.
  - Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les commerces :
  - La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 30 % de la SDP dans l'ensemble de la zone, et au moins égale à 60% de la SDP dans les secteurs U2c (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les hôtels, restaurants & autres équipements de loisirs :
- Hôtels : 0,5 place par chambre
- Restaurant : 1 place pour 10 couverts
- Salle de spectacle et de réunion ou autre équipement de loisirs : 1 place pour 5 personnes (basé sur l'effectif ERP)

Établissements scolaires :
- Ecole primaire : 1 place par classe
- Ecole secondaire : 1,5 places par classe
- Cours pour adultes : 1 place pour 5 personnes

Pour les autres opérations :
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

- Il sera tenu compte du caractère de l'activité et des cas à laquelle elle est assimilable
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation et artificialisation constituant de l'imperméabilisation sur l'unité foncière (c'est à dire par exemple, hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine, etc.) doivent être **au minimum de 40%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

Les surfaces libres doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige (voir liste d'essence ci-dessous) pour 50 m2 de terrain minimum.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

>Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la **zone U3**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone U3 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel groupé ou individuel seul et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

La zone U3 est composée d'un secteur U3L comprenant des constructions à usage touristique et de loisirs appelant une réglementation différente en vue de sa pérennité.

> Localisation

Cette zone est présente sur les périphéries Est et Ouest, ainsi qu'au Nord entre le centre historique et la zone du Sesquiers. Le secteur U3L est localisé sur le site du village vacances « Thalassa », entre les zones U3 et U4 sur le littoral mézois.

> Principaux objectifs

Dans la zone U3 sauf U3L :
- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

Dans le secteur U3L :
- Préservation et affirmation des usages touristiques, sportifs et de loisirs du secteur.

>Principales traductions règlementaires

A l'exception du secteur U3L, la zone U3 se caractérise par :
- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

Le secteur U3L se caractérise par :
- L'interdiction de changement de destination des constructions existantes à usage touristique, sportif ou de loisirs.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs sauf dans le secteur U3L.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

Dans le secteur U3L :
Sont interdits les changements de destination des constructions existantes destinées :
- aux commerces
- aux résidences hôtelières et autres hébergements touristiques,
- aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m^2, à condition d'affecter **30%** des habitations réalisées au logement social (locatif).

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Dans le secteur U3L :

Sont admises, à condition qu'elles soient implantées dans les zones définies sur le règlement graphique (plan de zonage), les constructions et installations recevant les destinations suivantes :

- Les commerces à condition que ceux-ci soient des activités de services liés au tourisme où s'effectue l'accueil de clientèle,
- Les résidences hôtelières : hébergements hôteliers et touristiques,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sont également admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Dans la bande des 100 mètres :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau réalisées dans le cadre de concessions du domaine public ou de zones d'activités municipales.
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le code de l'urbanisme, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ».

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont recommandées :

- *Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.*
- *Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc…) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m2.*
- *Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.*

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

>Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel, et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'un secteur concerné par l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir cahier spécifique), des implantation différentes peuvent être autorisées selon les termes précisés dans les OAP.

Dans le secteur U3L :

L'implantation des constructions neuves et des extensions de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans les zones spécifiquement définies sur le règlement graphique (plan de zonage).

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel, et par rapport aux limites existantes ou à créer.

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à 3 mètres.**

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur U3L :

L'implantation des constructions neuves et des extensions de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans les zones spécifiquement définies sur le règlement graphique (plan de zonage).

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Dans le secteur U3L :
L'implantation des constructions neuves et des extensions de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans les zones spécifiquement définies sur le règlement graphique (plan de zonage).

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum

Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le secteur U3L :

Les emprises au sol des constructions doivent être cohérentes avec les zones d'implantation des constructions définies sur le règlement graphique (plan de zonage). Le calcul du coefficient d'emprise au sol ne s'effectue pas par rapport à la surface des zones d'implantation autorisées, mais par rapport à la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L :
Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans le secteur U3L :
Toute construction ou installation ne peut excéder **10,00 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.
Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

La création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est déjà pourvu.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être enduites, dont la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. **L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.**

Les références ci dessous sont issues du nuancier « PAREX LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

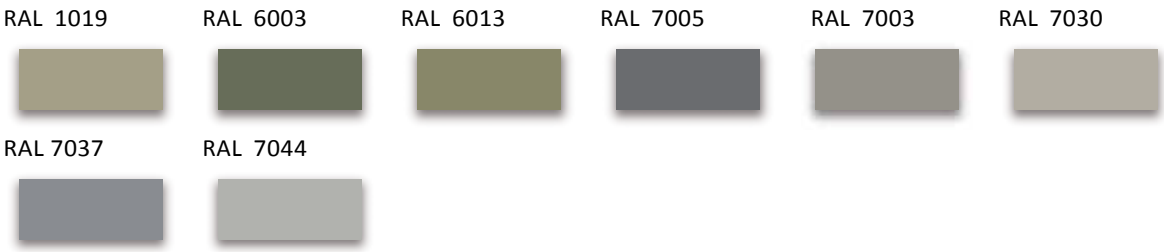
Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs lorsqu'ils sont en matériaux minéraux (béton, pierres, etc.) ou métalliques ou en bois. Les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant (enduits).

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

Les bardages en bois composite sont autorisés, et devront être d'une teinte de bois naturel ou d'une couleur respectant le nuancier spécifique (ci-dessous).



Nuancier de référence pour les bardages métalliques et bois composites.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins – vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'écriture historique des bâtiments anciens environnants.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine, ou persiennes.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à conditions d'être encastrés et que le dispositif d'enroulement ne soit pas disposé de façon visible sur la façade.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

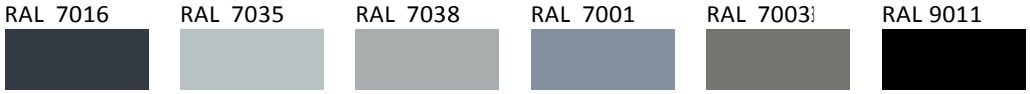
Nuancier de référence pour les menuiseries.

4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux ou simples, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Des adaptations contemporaines sur la composition des barreaudages peuvent être autorisées à condition d'être architecturalement justifiées.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Les toitures peuvent être en pente (hormis les éléments de raccordement de toits ponctuels ou les parties accessibles) et sont de volume simple, **la pente doit être de 30% à +-2%.** La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures qui seront réalisées en tuiles, seront en tuiles-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels en évitant les couleurs vives (les tuiles ne devront être ni trop rouge, ni trop claires). Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Sont également autorisées :

- Les toitures terrasses et toitures végétalisées ;
- Les fenêtres et vitrages de toit (verrières ou autres) ;

Les chiens assis ou mansardes sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres.**

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits **sauf dans le secteur U3L.**

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Tout matériau employé pour les clôtures devra se conformer aux dispositions du même matériau employé en façade et précisées ci-avant (par exemple, les enduits devront respecter les prescriptions sur les enduits de façade).

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus

- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum calculée à raison de 2m² par logement (quel que soit le type de logement) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².

- Le pré-équipement de toutes places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les bureaux et administrations :
  - Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non règlementé.
  - Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².

- Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle (exemple : restaurant) : 1 place pour 40 m² de surface commerciale recevant la clientèle.

- Pour les construction à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par logement ou par chambre.

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les commerces :
  - La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60% de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les hôtels, restaurants & autres équipements de loisirs :
  - Hôtels : 0,5 place par chambre
  - Restaurant : 1 place pour 10 couverts
  - Salle de spectacle et de réunion ou autre équipement de loisirs : 1 place pour 5 personnes (basé sur l'effectif ERP)

Établissements scolaires :
- Ecole primaire : 1 place par classe
- Ecole secondaire : 1,5 places par classe
- Cours pour adultes : 1 place pour 5 personnes

Pour les autres opérations :
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.
- Il sera tenu compte du caractère de l'activité et des cas à laquelle elle est assimilable
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation et artificialisation constituant de l'imperméabilisation sur l'unité foncière (c'est à dire par exemple, hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine, etc.) doivent être **au minimum de 50%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

>Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la **zone U4**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone U4 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone résidentielle très peu dense, à vocation principale d'habitat.

La zone U4 comprend un secteur U4nc non desservi par l'assainissement collectif et fonctionnant avec des installations d'assainissement non collectif.

> Localisation

Il s'agit d'une zone essentiellement présente au Sud-Est, à l'Est du village ainsi qu'en bordure Ouest de la zone du Sesquiers sur la crête des Costes.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone U4 :
- Garantir l'insertion paysagère des habitations;

>Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone U4 se caractérise par :
- Des règles autorisant une urbanisation plus aérée,
- De plus fortes obligations de maintien des espaces libres et de plantations.
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Toute construction autre qu'à vocation d'habitation individuelle et toute construction autre que précisée à l'article 2,
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les locaux d'activités destinés à l'exercice d'une profession libérale à condition d'être annexé et paysagèrement intégré à une habitation.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Dans les secteurs U4nc, toute construction doit justifier de l'installation d'un équipement autonome de traitement des eaux usées correctement dimensionné par rapport aux besoins et respectant les normes sanitaires en vigueur et les dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel, et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) ne sont pas autorisées.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel, et par rapport aux limites existantes ou à créer.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à 4 mètres.**

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **20%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **6,50 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.
Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

La création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est déjà pourvu.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être enduites, dont la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. **L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.**

Les références ci dessous sont issues du nuancier « PAREX LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs lorsqu'ils sont en matériaux minéraux (béton, pierres, etc.) ou métalliques ou en bois. Les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

Tout autre parement agrafé ou collé ou bardage qu'employant de la pierre naturelle ou du bois naturel est interdit. Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins – vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'écriture historique des bâtiments anciens environnants.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine, ou persiennes.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à conditions d'être encastrés et que le dispositif d'enroulement ne soit pas disposé de façon visible sur la façade.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

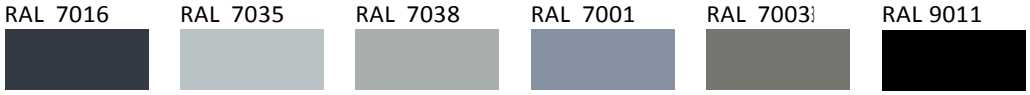
Nuancier de référence pour les menuiseries.

4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux ou simples, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Des adaptations contemporaines sur la composition des bareaudages peuvent être autorisées à condition d'être architecturalement justifiées.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Pour les constructions neuves, les projets de rénovation ou les extensions, les toitures seront obligatoirement plates **et** végétalisées pour leurs parties non directement accessibles. Le traitement de sol des parties accessibles à usage de terrasse doit être qualitatif (étanchéité de toiture non visible) et adapté à un usage piéton.

Sont également autorisées :

- Les fenêtres et vitrages de toit (verrières ou autres) ;
- Les toitures d'autres natures en reconstruction à l'identique d'un existant dans le cas d'un projet de restauration et / ou réhabilitation.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres.**

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Tout matériau employé pour les clôtures devra se conformer aux dispositions du même matériau employé en façade et précisées ci-avant (par exemple, les enduits devront respecter les prescriptions sur les enduits de façade).

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
- 2 places de stationnement par logement.

Pour les bureaux :
- Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non règlementé.
- Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m^2.

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation et artificialisation constituant de l'imperméabilisation sur l'unité foncière (c'est à dire par exemple, hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine, etc.) doivent être **au minimum de 60%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la **zone UE**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.

> Localisation

- Les secteurs UE se situent au Nord de la commune, de part et d'autre de l'Autoroute.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UE :
- Maintien/développement des activités économiques.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone UE se caractérise par :
- Des règles autorisant les activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales;
- L'interdiction de création de nouveaux logements.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article UE-2 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les travaux confortatifs des habitations existantes (sans extension ni création de nouveau logement).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

>Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération, et obligatoirement couvertes.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 6 mètres** par rapport à l'emprise publique, sauf dans les cas particuliers si-dessous :

- En bordure de la RD613 (Route de Pézenas) et de la RD158 (future déviation Mèze / Loupian), les constructions doivent être édifiées en respectant un **recul minimal de 75 mètres** par rapport à l'axe de la voie,
- En bordure de l'Autoroute A9, les constructions doivent être édifiées en respectant un **recul minimal de 100 mètres** par rapport à l'axe de la voie,

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades devront arborer une écriture architecturale contemporaine, dictée par une volumétrie sobre.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches sont autorisés.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

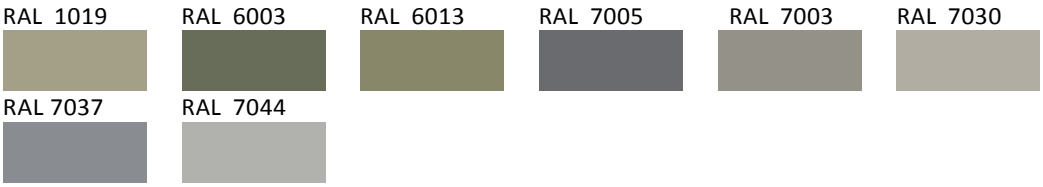
Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les références ci dessous sont issues du nuancier « PAREX LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Tout type de bardage ou de parement rapporté est autorisé. S'ils ne sont pas en bois naturel ou pierres naturelles, ils doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier ci-dessous ou équivalentes :



Nuancier de référence pour les bardages et parements rapportés.

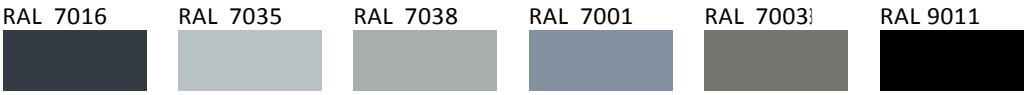
3) Menuiseries et ferronneries :

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



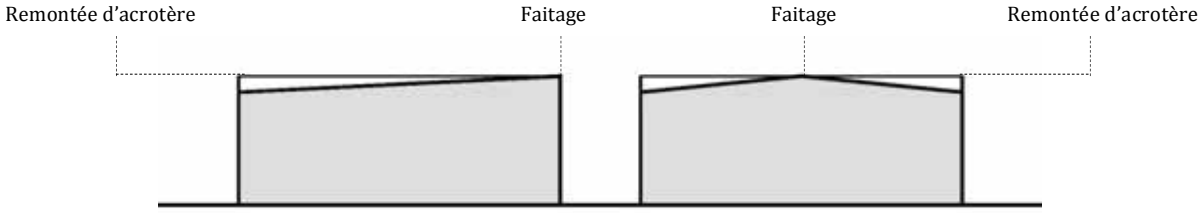
Nuancier de référence pour les menuiseries et les ferronneries.

5) Toitures

Les couvertures tuiles ou imitant un aspect de tuiles sont interdites.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures n'excèderont pas 15% et seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (Cf. Coupe schématique suivante)



6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres.**

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont autorisés à condition de respecter le nuancier des ferronneires (voir ci-avant).

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale. Dans le cas où elles sont doublées de haies vives ou de plantations grimpantes, la végétation doit être entretenue de manière à ne pas excéder 2 mètres de hauteur totale.

Les portails de clôture et les clôtures ou parties de clôtures métalliques devront obligatoirement respecter le nuancier relatif aux ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les bureaux et administrations :

- Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non réglementé.
- Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m^2.
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les commerces :

- La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60% de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher dédiée aux bureaux (hors surfaces de vente) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les autres opérations :

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

>Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation et artificialisation constituant de l'imperméabilisation sur l'unité foncière (c'est à dire par exemple, hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, etc.) doivent être **au minimum de 20%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

>Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la **zone AU1**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone AU1 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être urbanisés à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.
Il s'agit d'une zone mixte destinée à instaurer une nouvelle polarité urbaine et pouvant à ce titre accueillir des activités et commerces (y compris grandes surfaces) compatibles avec l'habitat. Le tissu urbain à projeter s'exprime selon une densité plus importante que les autres zones AU dans l'objectif de constituer une nouvelle centralité de quartier.
Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **30 %** de logements sociaux (locatifs).

En l'état actuel la zone AU1 est **« ouverte »**, elle pourra être urbanisée lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

> Localisation

La zone AU1 est située dans le secteur Nord – Sesquiers, entre le Chemin des Costes à l'Ouest, la RD 158 (future déviation) au Nord et l'actuel Chemin du Ceinturon à l'Est et couvre une emprise d'environ 15,1ha.

> Principaux objectifs

A court terme :

- Poursuivre l'urbanisation de la ville vers le Nord ;
- Affirmer la centralité du futur quartier Nord-Sesquiers ;
- Assurer le développement commercial (ZACOM / SCoT) ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle).

A long terme :

- Amorcer un processus durable d'urbanisation à long terme.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone AU1 destinée à faire partie d'un véritable quartier de la ville, se caractérise par :
- Des règles favorisant la mixité urbaine et la densité (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant la qualité de vie (mixité sociale, qualité d'usage, sociabilité et vie de quartier) ;
- Des règles favorisant la qualité architecturale et paysagère;
- Des règles en faveur de la qualité environnementale.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m², à condition d'affecter **30%** des Surfaces de Planchers dédiées à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées au « petit artisanat » et à l'artisanat d'art n'entrainant pas de nuisance pour le voisinage et en particulier pour l'habitat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont recommandées :

- *Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.*
- *Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc…) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m2.*
- *Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.*

- Sont admises sous condition qu'elles ne dénotent pas avec la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble de la zone, les constructions d'activités commerciales, hôtelières et de restauration.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de

climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées en limites séparatives** existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **70%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Les hauteurs des bâtiments à édifier dans la zone doivent respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Toute construction ou installation ne peut excéder **11,5 mètres** de «hauteur maximum». Toutefois, une hauteur supplémentaire portée à **14,5 mètres** maximum peut être autorisée à l'échelle d'une opération d'ensemble à condition que ce soit architecturalement justifié et de ne pas excéder un pourcentage de 30% des surfaces de toitures projetées sur l'ensemble de l'opération, et selon les principes d'implantations définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles, mais aussi compatible avec l'esprit contemporain et méditerranéen que confère la création d'un nouveau quartier.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le bâti historique et ancien doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les traitements architecturaux des constructions neuves seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle de la ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble du nouveau quartier, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Le rythme des percements doit être régulier. La forme et la géométrie des percements doit être simple et sobre et cohérente sur l'ensemble des façades. Les formes triangulaires ou circulaires et semi-circulaires pour les percements sont interdites.

La création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est déjà pourvu.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être enduites, dont la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. **L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.**

Les références ci dessous sont issues du nuancier « PAREX LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

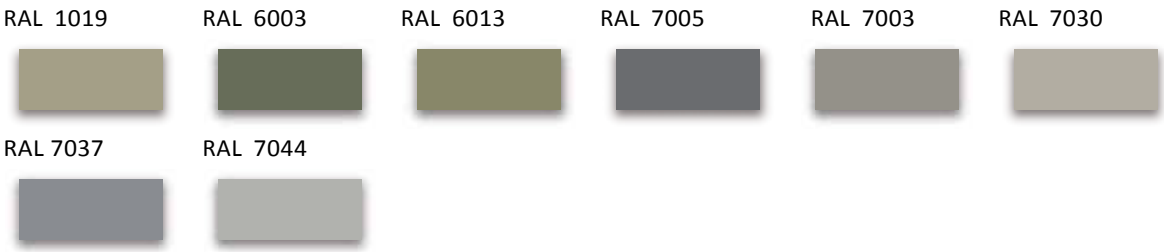
Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou matricé sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant (enduits).

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés.

Les bardages en bois composite sont autorisés, et devront être d'une teinte de bois naturel ou d'une couleur respectant le nuancier spécifique (ci-dessous).



Nuancier de référence pour les bardages métalliques et bois composites.

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

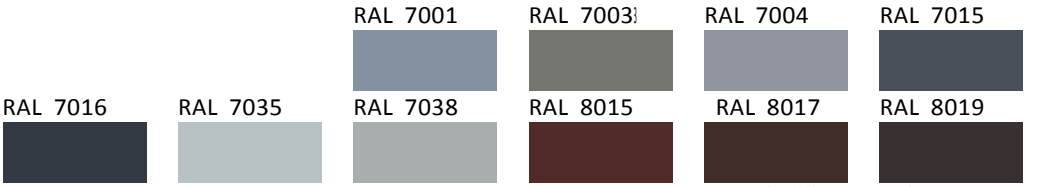
Les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils n'occupent pas la majorité de la surface de chaque façade, et qu'ils soient traités de façon lisse et sans nervure, et qu'ils respectent le nuancier ci-avant.

3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à conditions d'être encastrés et que le dispositif d'enroulement ne soit pas disposé de façon visible sur la façade.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries peuvent être en matériaux brut (bois, acier, alu) ou peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

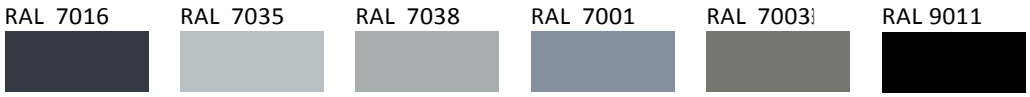
4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux, excepté dans le cas de rénovation d'existant où les ouvrages pourront être restaurés à l'identique.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Des adaptations contemporaines sur la composition des barreaudages peuvent être autorisées à condition d'être architecturalement justifiées.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Dans l'ensemble de la zone :

Les toitures peuvent être en pente (hormis les éléments de raccordement de toits ponctuels ou les parties accessibles) et sont de volume simple, **la pente doit être de 30% à +-2%.** La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures qui seront réalisées en tuiles, seront en tuiles-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels en évitant les couleurs vives (les tuiles ne devront être ni trop rouge, ni trop claires). Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Sont également autorisées :

- Les toitures terrasses, accessibles ou non,
- Les toitures végétalisées ;
- Les fenêtres et vitrages de toit (verrières ou autres) ;
- Les toitures métalliques à condition de ne pas présenter d'aspect de bardage nervuré ou ondulé. Les mises en œuvre par « joints de bout » (toitures Zinc ou Cuivre) sont autorisées.
- Les toitures solaires, photovoltaïques ou aérovoltaïques.

Les chiens assis ou mansardes sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète et intégrée possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **1,50 mètres.**

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Tout matériau employé pour les clôtures devra se conformer aux dispositions du même matériau employé en façade et précisées ci-avant (par exemple, les enduits devront respecter les prescriptions sur les enduits de façade).

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).

- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
- **1 place de stationnement par tranche de 50m2** de Surface De Plancher (SDP) de l'ensemble des constructions ou parties de constructions dédiées au logement.
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum calculée à raison de 2m² par logement (quel que soit le type de logement) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement de toutes places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les bureaux et administrations :
  - Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non règlementé.
  - Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les commerces :
  - La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 30 % de la SDP dans l'ensemble de la zone, et au moins égale à 60% de la SDP dans les secteurs U2c (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les hôtels, restaurants & autres équipements de loisirs :
  - Hôtels : 0,5 place par chambre
  - Restaurant : 1 place pour 10 couverts
  - Salle de spectacle et de réunion ou autre équipement de loisirs : 1 place pour 5 personnes (basé sur l'effectif ERP)

Établissements scolaires :
  - Ecole primaire : 1 place par classe
  - Ecole secondaire : 1,5 places par classe

- Cours pour adultes : 1 place pour 5 personnes

Pour les autres opérations :

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.
- Il sera tenu compte du caractère de l'activité et des cas à laquelle elle est assimilable
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation et artificialisation constituant de l'imperméabilisation sur l'unité foncière (c'est à dire par exemple, hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine, etc.) doivent être **au minimum de 30%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

Les surfaces libres doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige (voir liste d'essence ci-dessous) pour 50 m2 de terrain minimum.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la **zone AU3**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone AU3 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être urbanisés à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.
Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat à dominante individuelle.

En l'état actuel la zone AU3 est **« ouverte »**, elle pourra être urbanisée lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

> Localisation

La zone AU3 est située en continuité de l'urbanisation existante dans le secteur Nord – Sesquiers, entre le Chemin des Costes à l'Ouest et l'actuel Chemin du Ceinturon à l'Est, à proximité immédiate du plan d'eau du Sesquiers et couvre une emprise d'environ 0,6 ha.

> Principaux objectifs

A court terme :

- Poursuivre l'urbanisation de la ville vers le Nord ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;

A long terme :

- Amorcer un processus durable d'urbanisation à long terme.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone AU3 destinée à faire partie d'un véritable quartier de la ville, se caractérise par :
- Des règles favorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant la qualité de vie (mixité sociale, qualité d'usage, sociabilité et vie de quartier) ;
- Des règles favorisant la qualité architecturale et paysagère;
- Des règles en faveur de la qualité environnementale.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées au « petit artisanat » et à l'artisanat d'art n'entrainant pas de nuisance pour le voisinage et en particulier pour l'habitat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont recommandées :

- *Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.*
- *Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc…) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m2.*
- *Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.*

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **doivent être édifiées en observant un recul minimal de 3m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées en limites séparatives** existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Les hauteurs des bâtiments à édifier dans la zone doivent respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,5 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles, mais aussi compatible avec l'esprit contemporain et méditerranéen que confère la création d'un nouveau quartier.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le bâti historique et ancien doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les traitements architecturaux des constructions neuves seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle de la ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble du nouveau quartier, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Le rythme des percements doit être régulier. La forme et la géométrie des percements doit être simple et sobre et cohérente sur l'ensemble des façades. Les formes triangulaires ou circulaires et semi-circulaires pour les percements sont interdites.

La création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est déjà pourvu.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être enduites, dont la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. **L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.**

Les références ci dessous sont issues du nuancier « PAREX LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

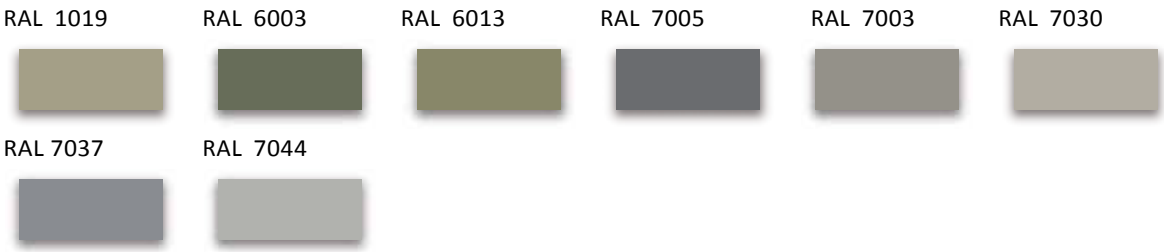
Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou matricé sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant (enduits).

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés.

Les bardages en bois composite sont autorisés, et devront être d'une teinte de bois naturel ou d'une couleur respectant le nuancier spécifique (ci-dessous).



Nuancier de référence pour les bardages métalliques et bois composites.

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

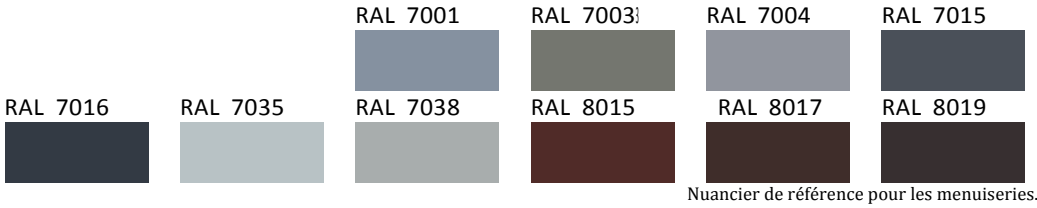
Les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils n'occupent pas la majorité de la surface de chaque façade, et qu'ils soient traités de façon lisse et sans nervure, et qu'ils respectent le nuancier ci-avant.

3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à conditions d'être encastrés et que le dispositif d'enroulement ne soit pas disposé de façon visible sur la façade.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries peuvent être en matériaux brut (bois, acier, alu) ou peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

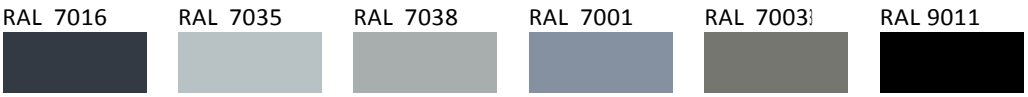
4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux, excepté dans le cas de rénovation d'existant où les ouvrages pourront être restaurés à l'identique.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Des adaptations contemporaines sur la composition des barreaudages peuvent être autorisées à condition d'être architecturalement justifiées.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Dans l'ensemble de la zone :

Les toitures peuvent être en pente (hormis les éléments de raccordement de toits ponctuels ou les parties accessibles) et sont de volume simple, **la pente doit être de 30% à +-2%.** La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures qui seront réalisées en tuiles, seront en tuiles-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels en évitant les couleurs vives (les tuiles ne devront être ni trop rouge, ni trop claires). Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Sont également autorisées :

- Les toitures terrasses, accessibles ou non,
- Les toitures végétalisées ;
- Les fenêtres et vitrages de toit (verrières ou autres) ;
- Les toitures métalliques à condition de ne pas présenter d'aspect de bardage nervuré ou ondulé. Les mises en œuvre par « joints de bout » (toitures Zinc ou Cuivre) sont autorisées.
- Les toitures solaires, photovoltaïques ou aérovoltaïques.

Les chiens assis ou mansardes sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète et intégrée possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **1,50 mètres.**

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Tout matériau employé pour les clôtures devra se conformer aux dispositions du même matériau employé en façade et précisées ci-avant (par exemple, les enduits devront respecter les prescriptions sur les enduits de façade).

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des

ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.

- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- **1 place de stationnement par tranche de 50m2** de Surface De Plancher (SDP) de l'ensemble des constructions ou parties de constructions dédiées au logement.
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum calculée à raison de 2m² par logement (quel que soit le type de logement) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement de toutes places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les bureaux et administrations :

  - Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non règlementé.
  - Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les commerces :

  - La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 30 % de la SDP dans l'ensemble de la zone, et au moins égale à 60% de la SDP dans les secteurs U2c (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les hôtels, restaurants & autres équipements de loisirs :
- Hôtels : 0,5 place par chambre
- Restaurant : 1 place pour 10 couverts
- Salle de spectacle et de réunion ou autre équipement de loisirs : 1 place pour 5 personnes (basé sur l'effectif ERP)

Établissements scolaires :
- Ecole primaire : 1 place par classe
- Ecole secondaire : 1,5 places par classe
- Cours pour adultes : 1 place pour 5 personnes

Pour les autres opérations :
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.
- Il sera tenu compte du caractère de l'activité et des cas à laquelle elle est assimilable
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation et artificialisation constituant de l'imperméabilisation sur l'unité foncière (c'est à dire par exemple, hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine, etc.) doivent être **au minimum de 50%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

Les surfaces libres doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige (voir liste d'essence ci-dessous) pour 50 m2 de terrain minimum.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

>Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la **zone AUEQ**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone AUEQ recouvre des espaces de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone dédiée à la **construction d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.**

> Localisation

La zone AUEQ est située en limite Nord du secteur NL du Sesquiers, et délimitée à l'Ouest par le Chemin de Ceinturon, et à l'Est par les zones 0AUE et NRL. Elle couvre une emprise d'environ 4,3 ha.

> Principaux objectifs

A court et moyen terme :

- Poursuivre l'urbanisation de la ville vers le Nord ;
- Implantation de équipements publics;
- Assurer la transition paysagère du nouveau quartier et du site du Sesquiers;

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone AUEQ destinée à faire partie d'un véritable quartier de la ville, se caractérise par :
- Des règles favorisant l'intérêt collectif;
- Des règles favorisant la qualité architecturale et paysagère;
- Des règles en faveur de la qualité environnementale.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur, de manière à constituer un front urbain sur l'espace public central du futur quartier Nord Sesquiers.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées en limites séparatives** existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum
Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **70%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions
La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum
Toute construction ou installation ne peut excéder **11,50 mètres** de «hauteur maximum».

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.
Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au sein de la commune, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.
Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agraphées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (touts aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

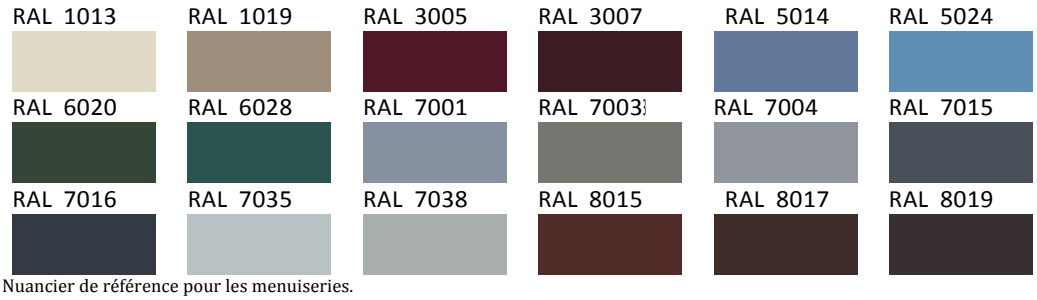
Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

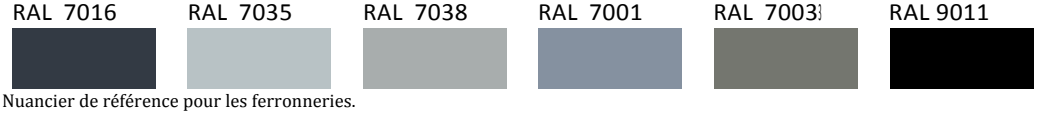


Nuancier de référence pour les menuiseries.

4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Les couvertures tuiles et sous formes de bardages métalliques types tôles ondulées et/ou bac acier ou plastiques types toiles tendues ou gonflées sont interdites.

Tout autre type de toiture est autorisé.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :
Non visibles.
Pour les conduites de gaz :
Non visibles.
Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres.**

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace publics.

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques peut être autorisées à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Tout matériaux d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les grillages sont autorisés à condition d'être de teinte naturelle (gris métal), d'une hauteur inférieure à 1,60 mètre et doublés de haies vives ou de végétations grimpantes.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50** mètres; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.

Les exigences énumérées ci dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).
Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.
Il est exigé pour toutes les constructions au minimum :

-1 place de stationnement par logement pour 50 m2 de Surface De Plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de 20% et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Recommandations architecturales et paysagères :

Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la **zone 0AU2**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone 0AU2 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être urbanisés à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.
Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.
Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **30 %** de logements sociaux (locatifs).

En l'état actuel la zone 0AU2 est **« bloquée »**, elle pourra être urbanisée lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

> Localisation

La zone 0AU2 est située dans le secteur Nord – Sesquiers, entre le Chemin des Costes à l'Ouest et l'actuel Chemin du Ceinturon à l'Est et couvre une emprise d'environ 4,3 ha.

> Principaux objectifs

A long terme :

- Poursuivre l'urbanisation de la ville vers le Nord et l'Est ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Amorcer un processus durable d'urbanisation à long terme.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone 0AU2 destinée à faire partie d'un véritable quartier de la ville, se caractérise par :
- Des règles favorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant la qualité de vie (mixité sociale, qualité d'usage, sociabilité et vie de quartier) ;
- Des règles favorisant la qualité architecturale et paysagère;
- Des règles en faveur de la qualité environnementale.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m², à condition d'affecter **30%** des Surfaces de Planchers dédiées à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées au « petit artisanat » et à l'artisanat d'art n'entrainant pas de nuisance pour le voisinage et en particulier pour l'habitat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont recommandées :

- *Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.*
- *Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc…) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m2.*
- *Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.*

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées en limites séparatives** existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la **zone 0AU3**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone **0AU3** recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être urbanisés à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.
Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel, en frange et en transition paysagère avec la zone naturelle de loisirs du Sesquiers.

En l'état actuel la zone 0AU3 est **« bloquée »**, elle pourra être urbanisée après Modification ou Révision du PLU, en fonction d'une progression urbaine lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

> Localisation

La zone 0AU3 est répartie en deux secteurs :

- Une partie en limite Nord du plan d'eau du Sesquiers, et délimitée à l'Ouest par le Chemin de Ceinturon. Elle couvre une emprise d'environ 3,7 ha et intègre 2 habitations existantes.
- Une autre partie est située au lieu-dit du Sesquiers. D'une emprise d'environ 3 ha, elle est constituée d'une urbanisation déjà existante mais insuffisamment équipée.

> Principaux objectifs

A moyen terme :

- Poursuivre l'urbanisation de la ville vers le Nord ;
- Assurer la transition paysagère du nouveau quartier et du site du Sesquiers;

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone 0AU3 destinée à faire partie d'un véritable quartier de la ville, se caractérise par :
- Des règles favorisant la qualité de vie (mixité sociale, qualité d'usage, sociabilité et vie de quartier) ;
- Des règles favorisant la qualité paysagère;
- Des règles en faveur de la qualité environnementale.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m², à condition d'affecter **30%** des Surfaces de Planchers dédiées à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées au « petit artisanat » et à l'artisanat d'art n'entrainant pas de nuisance pour le voisinage et en particulier pour l'habitat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont recommandées :

- *Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.*
- *Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc…) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m2.*
- *Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.*

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **peuvent être édifiées en limites séparatives** existantes ou à créer, **ou en observer un recul minimal de 3m**.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la **zone 0AUE**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone **0AUE** recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être urbanisés à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.
Il s'agit d'une zone dédiée aux **activités économiques, à l'artisanat et la petite industrie.**

En l'état actuel la zone 0AUE est **« bloquée »**, elle pourra être urbanisée après Modification ou Révision du PLU, en fonction d'une progression urbaine lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

> Localisation

La zone 0AUE est située en limite Nord du plan d'eau du Sesquiers, et délimitée au Nord par l'actuelle RD 158 dont le tracé fait l'objet d'une modification dans le contournement de Mèze et de Loupian : la zone est donc délimitée par le tracé en projet. Elle couvre une emprise d'environ 6,5 ha.

> Principaux objectifs

A moyen terme :

- Développer le parc économique au Nord du Bassin de Thau pour répondre à la demande.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 0AUE intégrée à une réflexion qualitative d'ensemble, se caractérise par :
- Des règles favorisant l'intérêt collectif;
- Des règles favorisant la qualité architecturale et paysagère;
- Des règles en faveur de la qualité environnementale.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article UE-2 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les travaux confortatifs des habitations existantes (sans extension ni création de nouveau logement).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Dans le cas de constructions neuves, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Leur dimensionnement doit satisfaire aux natures et rythmes de collectes en vigueur ou toutes autres dispositions établies par la collectivité compétente.
Toute opération de plus de 5 logements devra intégrer dans son assiette foncière, un local dédié au stockage et à la collecte des déchets ménagers, correctement ventilé, et d'une surface utile ne pouvant être inférieure à 6 m2.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **doivent observer un recul minimal de 3m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'organisation et d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

Les constructions **doivent observer un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives** existantes ou à créer.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

>Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

>Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

>Article 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

>Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

>Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la **zone A**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Il s'agit d'une **zone à vocation agricole** qu'il convient également de protéger en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone A comportent 2 secteurs :

- **Le secteur Ap : non constructible pour tout bâtiment** y compris concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) incompatible avec l'habitat, en raison de la protection du paysage littoral (Espaces Proches du Rivage),
- **Le secteur Ac : constructible pour tout bâtiment agricole** exceptées les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) incompatible avec l'habitat, en raison de la nécessaire continuité avec les zones Urbaines adjacentes (Loi Littoral),

La zone A est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.
La zone A (et son secteur Ap) est concernée par l'application de la Loi Littoral et la définition de la bande des 100m en particulier, reportée sur les documents graphiques.

> Localisation

La zone A s'étend sur l'ensemble du territoire non urbanisé et non concerné par les zones Naturelles.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :
- Maintien/développement de l'activité agricole
- Protection des entités agricoles ouvertes sur le Bassin de Thau caractéristiques de ce paysage lagunaire.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par :
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles en compatibilité avec les principes de la loi Littoral (surtout dans le secteur Ac).
- Des règles autorisant la diversification des activités agricoles au sein des mas présentant un intérêt patrimonial.
- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité, surtout dans le secteur Ap permettant de définir les espaces proches du rivages (Loi Littoral).

-

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs, toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées aux bureaux autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, sans préjudice des règles visées au paragraphe suivant.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments patrimoniaux identifiés sur les documents réglementaires graphiques.

Sont interdites dans le secteur Ap :
- Toute construction.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
  - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles et compatible avec le voisinage des habitations,
  - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
  - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les constructions nouvelles isolées destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être incompatibles avec le voisinage des habitations et d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.
- Les serres et tunnels agricoles à condition de ne pas dépasser **4,50 m** de hauteur.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier si elle reste dans l'enveloppe de la surface de plancher existante de l'exploitation agricole**.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général, **excepté dans le secteur Ap**.

- Les éléments patrimoniaux de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

Dans la bande des 100 mètres du rivage au titre de la loi Littoral :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article du

Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur Ac :

Toute construction à vocation agricole est admise à condition de ne pas entrainer de gêne avec la proximité des habitations des zones urbaines adjacentes (Loi Littoral), ou d'en observer un recul sanitaire suffisant.

Dans le secteur Ap :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les poste 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 ;

b) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitées des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

c) A l'exclusion de toute les forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- Dans les zones de pêche, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis dans le secteur Ap : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autre que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'emprise des voies départementales et en dehors des prescriptions particulières de recul portée sur les documents réglementaires graphiques (A9, autres voies express et de grande circulation) si ces dernières imposent un recul plus important,
- **5,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques,

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

Dans le secteur Ac :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de : **3 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone et dans le cas où la construction agricole est limitrophe d'une habitation ou d'une zone habitée :

- Sauf dispositions particulières mentionnées dans les documents réglementaires écrits ou graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **25,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.
- Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Dans les autres cas et dans le secteur Ac :

- **Dans l'ensemble de la zone :** Les constructions doivent observer un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les cas, les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé. Les constructions devront toutefois satisfaire aux exigences sanitaires en vigueur (bâtiments d'élevages par exemple).

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum :

- **Dans l'ensemble de la zone :** les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum :

Toute construction ou installation ne peut excéder **9 mètres** de «hauteur maximum» et de **4,5 mètres** pour les serres et les tunnels agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

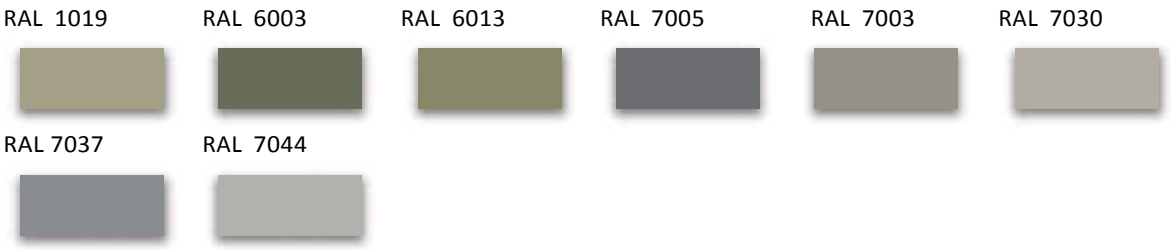
Notamment, pour les interventions sur le bâti historique, les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.
Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.
Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits
Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier de référence pour les façades.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.
Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures des bâtiments recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%.** Les tuiles employées doivent être de teinte claire et non faussement vieillies.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **2,00 mètres** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

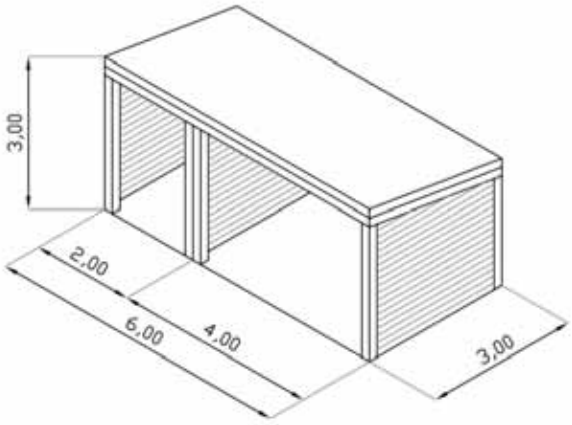
5) Abris pour le bétail

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, sans dallage dur au sol.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à fourrage, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à bétail. Les abris à fourrage autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à bétail et d'un abri à fourrage ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :
- **L=6,00 mètres** et **l = 3,00 mètres.**



Les abris à bétail et à fourrage seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.

- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les gîtes et chambres d'hôtes :
- 1 place par gîte / par chambre.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*
- *Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la **zone ACO**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone ACO recouvre des espaces de la commune équipés ou non, et **constructibles pour les activités liées aux exploitations conchylicoles** et aquacoles du Mourre Blanc, Cap de Tourre et des Amoutous.

La zone ACO est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.
La zone ACO est concernée par l'application de la Loi Littoral et la définition de la bande des 100m en particulier, reportée sur les documents graphiques.

> Localisation

La zone ACO s'étend sur l'ensemble des zones de Mas Conchylicoles et portuaires en bord d'étang, répartie sur les 3 sites du Mourre Blanc, Cap de Tourre et des Amoutous.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone ACO :
- Maintien/développement des activités conchylicoles et aquacoles
- Protection des entités traditionelles des « cabanes de pêcheurs » et des mas conchylicoles.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone ACO se caractérise par :
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles en compatibilité avec les principes de la loi Littoral.
- Des règles favorisant les exploitations conchylicoles et aquacoles et interdisant strictement l'habitat et la restauration.

-

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs, toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées aux bureaux autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, sans préjudice des règles visées au paragraphe suivant.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments patrimoniaux identifiés sur les documents réglementaires graphiques.
- Les constructions de villégiature, de loisir ou de détente
- L'hôtellerie, la restauration et les commerces
- Les activités artisanales et de service, y compris liées à l'aquaculture.
- Les affouillements et exhaussements du sol susceptibles de porter atteinte à l'environnement
- Les aménagements et activités de sport, de loisir et de nautisme.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
  - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles pour lesquelles l'implantation à proximité immédiate du bassin de Thau est nécessaire,
  - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les constructions nouvelles isolées destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être incompatibles avec le voisinage des habitations et d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.
- Les serres et tunnels agricoles à condition de ne pas dépasser **5 m** de hauteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général.

- Les éléments patrimoniaux de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

Dans la bande des 100 mètres du rivage au titre de la loi Littoral :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article du Code de l'Urbanisme).

Peuvent être également admis : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autre que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **3,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques,
- **A l'alignement ou d'une implantation différente si la nouvelle construction s'adosse à un alignement existant déjà constitué.**

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas où la construction agricole est limitrophe d'une habitation ou d'une zone habitée :

- Sauf dispositions particulières mentionnées dans les documents réglementaires écrits ou graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **25,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.
- Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Dans les autres cas :

- Les constructions peuvent être **implantées en limites séparatives ou en observer un recul minimal de 3 mètres.**

Dans tous les cas, les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé. Les constructions devront toutefois satisfaire aux exigences sanitaires en vigueur (bâtiments d'élevages par exemple).

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **100%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum :

Toute construction ou installation ne peut excéder **5 mètres de** «hauteur maximum», éléments spéciaux de manutention exclus.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti historique, les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

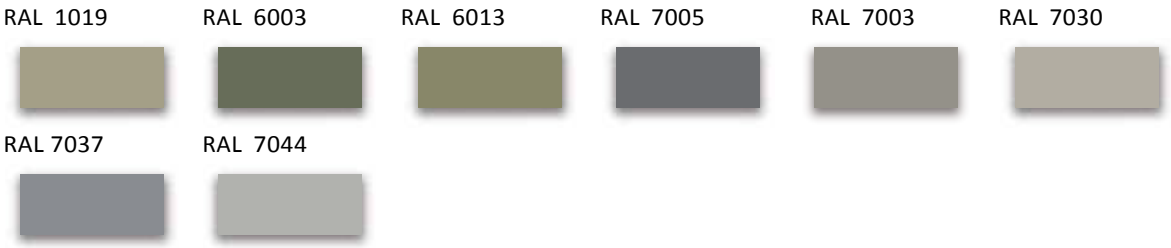
A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.
Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.
Pour la réalisation des enduits extérieurs, toutes les couleurs sont autorisées, les lieux-dits des « cabanes » arborant souvent des teintes très diversifiées et vives.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier de référence pour les façades.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin. Le choix des teintes est laissé libre.** Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.
Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures des bâtiments recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%.** Les tuiles employées doivent être de teinte claire et non faussement vieillies.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **2,00 mètres** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les gîtes et chambres d'hôtes :
- 1 place par gîte / par chambre.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- *Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).*

- *<u>Résineux :</u> Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.*
- *<u>Fruitier :</u> toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la **zone 0AC**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description

La zone 0AC recouvre des espaces de la commune équipés ou non, destinés à recevoir des possibilités de constructions agricoles spécifiquement encadrées et répondant aux contraintes de continuité ou d'intégration à l'environnement.
En l'état actuel la zone 0AC est bloquée.

> Localisation

La zone 0AC s'étend sur le secteur des Caussets à l'Ouest du secteur Nci. Celle-ci s'étend sur 13,8 hectares.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 0AC :
A long terme :
- Maintien/développement de l'activité agricole,
- Possibilités de constructions agricoles hors élevage (bâtiments de stockage, d'exploitation et d'entretien, bâtiments d'affinage, de logements (y compris pour les saisonniers) sous certaines conditions strictes et uniquement dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au titre de la Loi Littoral.

> Principales traductions règlementaires

La zone 0AC se caractérise par :
- Un principe d'inconstructibilité de la zone
- Une urbanisation possible après modification du PLU

> Modes d'urbanisation possible

Au titre de la Loi littoral et de la localisation de la zone, l'aménagement de la zone ne pourra s'effectuer qu'à condition qu'il y ait une continuité urbaine, ce qui suppose que la zone AU1 se soit urbanisée au préalable et que la zone OAC soit ouverte par modification du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AC, et donc la réalisation de nouvelles constructions, sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **3,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques,
- **A l'alignement ou d'une implantation différente si la nouvelle construction s'adosse à un alignement existant déjà constitué.**

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas où la construction agricole est limitrophe d'une habitation ou d'une zone habitée :

- Sauf dispositions particulières mentionnées dans les documents réglementaires écrits ou graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **25,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.
- Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Dans les autres cas :

- Les constructions peuvent être **implantées en limites séparatives ou en observer un recul minimal de 3 mètres.**

Dans tous les cas, les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la **zone N**

Caractère de la zone *(rappel du Rapport de Présentation)*

> Description et Localisation

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et plus particulièrement des paysages littoraux (Espaces Remarquables) et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence de risques naturels, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte 7 secteurs :
- Npa (PAléontologie) : Parc « paléonto-pédagogique » des Dinosaures (site archéologique);
- NL (Loisirs) : Site d'hébergements de plein air sur le rivage du Bassin de Thau et sur le Nord Ouest de la commune ;
- Nci (CImetière paysager) : aménagement d'un cimetière paysager entre la RD 158 et l'A9.
- Naa (Aire d'Accueil) : aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au carrefour de la RD 613 et de la RD 158.
- Npu (Parc Urbain) : secteurs de parcs urbains (parc Château Girard existant + belvédère du Moulin à Vent à créer) ;
- NRL (Remarquable Lagunaire) : secteurs naturels remarquables du littoral lagunaire et proches du rivage (Loi Littoral) : espace référencé au SCoT du Bassin de Thau, dit de la « Conque de Mèze ».

La zone N permet entre outre de définir les coupures d'urbanisation (Loi Littoral) ainsi que d'affirmer les corridors écologiques recensés dans les Trames Vertes et Bleues (ripisylves).

La zone N est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.
La zone N (et secteur NRL) est concernée par l'application de la Loi Littoral et la définition de la bande des 100m en particulier, reportée sur les documents graphiques.

> Principaux objectifs et traductions réglementaires :

- Ensemble de la zone : préservation et maintien des espaces naturels et des paysages / constructibilité limitée voire interdite ;
- Npa (PAléontologie) : Activités touristiques et pédagogiques / respect du site naturel environnant (pinède);
- NL (Loisirs) : Activités nautiques, hébergement touristique léger, activités sportives / équipements collectifs et publics;
- Nci (CImetière paysager) : aménagement d'un cimetière paysager / insertion paysagère, aménagements plantés ;
- Naa (Aire d'Accueil) : aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Npu (Parc Urbain) : espaces publics paysager / préservation des plantations en milieu urbain / valorisation du paysage urbain et littoral ;
- NRL (Remarquable Lagunaire) : protection d'espace naturel remarquable du littoral lagunaire (Loi Littoral).

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles permises par l'article 2 sont interdites.

Toutes constructions ou Installations Classées pour la Protection de l'environnement sont Interdites.

La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés pour leur valeur patrimoniale et paysagère qui sont identifiés dans les documents graphiques réglementaires sont interdites.

Rappel :

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU sont strictement interdites.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux confortatifs sans extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier si elles restent dans l'enveloppe de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

Dans le secteur Npa (PAléontologie) :

- A condition qu'elles soient nécessaire au fonctionnement ou au développement du site pédagogique des dinosaures et reptiles, les constructions à usage de bureaux et d'activités socio-culturelles destinées à l'accueil du public et la mise en valeur du site.
- Les constructions et installations destinées à la protection ou la mise en valeur des vestiges archéologiques, sont autorisées de même les dépôts de matériaux nécessaires aux travaux de fouilles.

Dans le secteur NL (Loisirs) :

- L'exploitation des campings caravaning existants, sans adjonction de nouvelles habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, et sous réserve du respect de la réglementation relative aux zones inondables (PPRI) et aux espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral.

Dans le secteur Nci (CImetière paysager) :

- Les aménagements, installations, affouillements, terrassements, plantations et constructions nécessaires à la création d'un cimetière paysager.

Dans la bande des 100 mètres du rivage au titre de la loi Littoral :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ».

Dans le secteur NRL :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les poste 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 ;

b) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitées des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

c) A l'exclusion de toute les forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- Dans les zones de pêche, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Peuvent être également admis en secteur Nepr : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics

portuaires autre que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'emprise des voies départementales,
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques,

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximum

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, toute construction nouvelle ne peut excéder **5,00 mètres** de hauteur totale hors tout.

Les abris pour le bétail/les chevaux, qui peuvent être autorisés notamment au titre de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme, ne doivent pas dépasser **3,00 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volume afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedocien à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

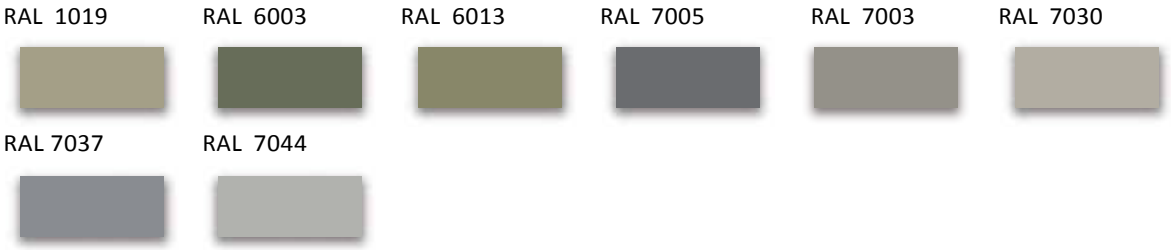
Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs pignon et bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires.



Nuancier de référence pour les façades.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.

Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures des bâtiments recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%.** Les tuiles employées doivent être de teinte claire et non faussement vieillies.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

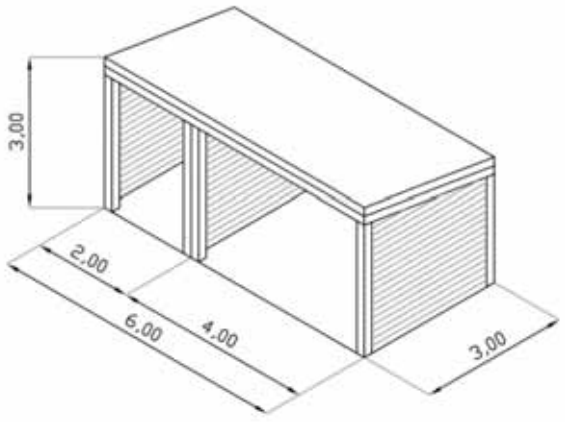
5) Abris pour le bétail

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, sans dallage dur au sol.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à fourrage, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à bétail. Les abris à fourrage autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à bétail et d'un abri à fourrage ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :
- **L=6,00 mètres** et **l = 3,00 mètres.**



Les abris à bétail et à fourrage seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m^2 d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les gîtes et chambres d'hôtes :

- 1 place par gîte/chambre

Pour les constructions à usage de bureau :
- 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement) sur l'unité foncière doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 d'espaces libres restants.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges):

- *Feuillus caduques : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.*
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées. les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Certains éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (ensembles boisés, alignements d'arbres, etc.) sont protégés et identifiés sur les documents graphiques règlementaires. Toute intervention conduisant à supprimer ou à modifier l'aspect desdits ensembles boisés et alignements protégés doit faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas de nécessité d'abatage de ces arbres et/ou alignements protégés, des plantations nouvelles équivalentes en nombre, essence et en qualité (recréer l'alignement d'origine par exemple) devront être assurées dans des conditions similaires (par exemple, un alignement peut être replanté quelques mètres à côté de l'alignement d'origine). En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, le pétitionnaire devra fournir un argumentaire explicite et motivé et proposer des mesures de compensations adaptées. En cas de replantation, les arbres plantés devront être d'une hauteur minimum sous branchages de 2,20m et d'une force minimum (dimensionnement du tronc à la plantation) 20/25.

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non règlementé.

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non règlementé.