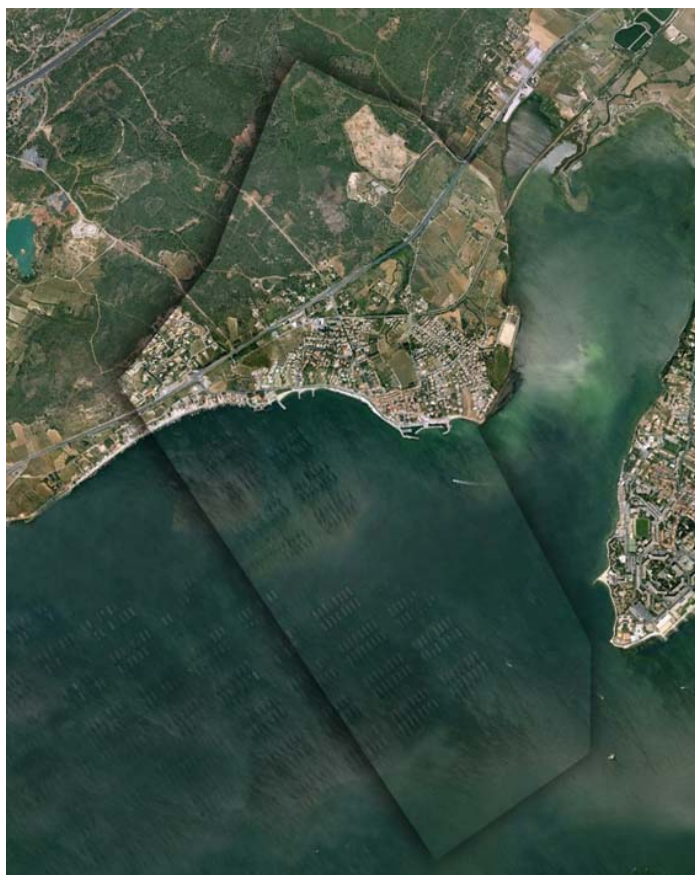


COMMUNE DE BOUZIGUES

Département de l'Hérault (34)

4

REGLEMENT



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

Approbation initiale du POS : DCM du 31/03/1987

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 24/06/2014

Arrêt du projet de PLU : DCM du

Vu pour être annexé à la DCM du

SOMMAIRE

LEXIQUE	3
TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
ZONE UA	13
ZONE UC	28
ZONE UD	41
ZONE UE	51
ZONE UT	57
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
ZONE 2AU	66
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
ZONE A	70
ZONE AC	78
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	86
ZONE N	87
ANNEXES DU REGLEMENT	99
LISTE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER	100
LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE (LINEAIRES VEGETAUX) A PRESERVER	102
LISTE DES SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D’ORDRE ECOLOGIQUE	103



LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois et décrets opposables à la date d’approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l’urbanisme.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d’une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l’exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l’usage ne peut être qu’accessoire, et non habitable, à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d’exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d’une remise en logements. Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d). Par exemple, la transformation d’une remise en commerce, d’un bureau en habitation vont dans le sens de l’augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d’un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l’habitation, tandis qu’un restaurant relève de l’activité type commerce.

Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d’un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Construction

Regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Contigu

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

Dégustation conchylicole :

Au titre du code rural, l’activité de dégustation peut être considérée comme un « prolongement de l’acte de production » dans certaines conditions :

- l’activité doit être exercée par un exploitant agricole, conchyliculteur disposant des autorisations d’exploitation de cultures marines ;
- la dégustation concerne des produits issus exclusivement de la production de l’exploitation ;
- la part des revenus relevant des bénéfices agricoles devant rester prédominante conformément à l’article 75 du code général des impôts.

La dégustation correspond à la préparation et la consommation de coquillages crus produits par l’établissement conchylicole agréé.

La notion de dégustation s’entend alors comme la découverte, la valorisation, la promotion des produits conchylicoles dans le prolongement de l’acte de production en culture marine. Il s’agit de faire goûter en quantité limitée des produits issus de l’établissement sur lequel se déroule l’activité.

Par conséquent les Établissements autorisés à faire de la dégustation :

Les conchyliculteurs disposant cumulativement :

- d’autorisations d’exploitation de cultures marines et d’un établissement de purification
- d’un établissement d’expédition agréée conforme au Règlement (CE) n° 853/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 fixant des règles spécifiques d’hygiène applicables aux denrées alimentaires d’origine animale (JOUE du 30/04/2004),
- d’un agrément des services de la Direction départementale de la protection des populations (DDPP) conformément à la législation en vigueur.

Les conditions particulières de dégustation sont conformes aux dispositions de l’arrêté préfectoral en vigueur.

Destinations

La liste par destination ci-après n’est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;



- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d’art, confection, réparation...;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d’analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d’études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;



Commerces :

*Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;
- cafés et restaurants ;

*Equipement de la personne :

- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

*Equipement de la maison :

- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ;

*Loisirs :

- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;

***Divers :**

- pharmacie hors CDEC ;
- tabac ;
- presse ;
- cadeaux divers ;
- fleuriste, graines, plantes ;
- horlogerie, bijouterie ;
- mercerie ;
- maroquinerie ;
- parfumerie ;
- galerie d’art ;
- animalerie ;
- agence immobilière.

Entrepôt : stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d’intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l’enseignement et des services annexes, stationnement public, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu’il s’agisse d’équipements répondant aux besoins d’un service public ou d’organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d’accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d’intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l’exploitation d’un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l’acte de production ou qui ont pour support l’exploitation. L’appréciation du lien direct du projet de construction avec l’exploitation agricole s’effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l’exploitation (l’étendue d’exploitation s’apprécie par rapport aux surfaces minimum d’installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d’orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l’hypothèse d’une association d’exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d’associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l’exercice effectif de l’activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d’apporter la preuve de l’affectation agricole.

*Activités d’appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l’article R.443-6-4° du Code de l’urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emprise au sol

D’après l’article R.420-1 du Code de l’urbanisme, « l’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments architectoniques 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 ».

Pour le calcul de l’emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s’il est grevé par un emplacement réservé ou un plan d’alignement.

Cependant les surfaces affectées à l’emprise d’une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Emprise d’une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d’une voie, y compris toutes ses annexes.

Extension

Il s’agit d’une augmentation de la surface et /ou du volume d’une construction, en continuité de l’existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l’emprise au sol (créatrice d’emprise) et les extensions aux étages (sur l’emprise existante). Lorsqu’une extension est limitée (20 m², 20%...), cette possibilité n’est ouverte qu’une seule fois à partir de la date d’approbation du document.

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d’un bâtiment (en élévation signifie généralement à l’exclusion des soubassements et parties enterrées). La hauteur est prise à partir du terrain naturel.

Hauteur

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d’une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie ;
- partie ajourée des acrotères ;
- souches de cheminées ;
- ouvrages techniques (machinerie d’ascenseur) ;

- accès aux toitures terrasses.

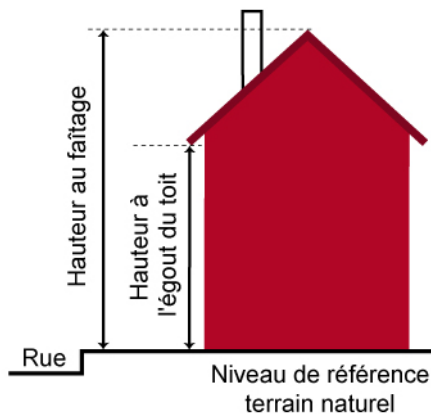
**Hauteur au faîtage*

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d’ascenseurs, garde-corps.

**Hauteur à l’égout du toit (hauteur des façades)*

La hauteur à l’égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie (dans le cas de constructions à l’alignement imposé) ou le niveau de terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.



Marge de recul

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

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances ;
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie) ;
- de ménager des vues ;
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue ;
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir de la paroi intérieure du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plancher aménagé

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Retrait - prospect

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

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

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

Terrain naturel

Altitude du sol d'origine, avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Voie

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

****Voie ouverte à la circulation générale***

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

****Voie privée***

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



TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone urbaine à caractère central d’habitat, de services et d’activités (notamment commerciales) où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Le secteur UAa** qui correspond au cœur du village traditionnel,
- **Le secteur UAb**, d’une densité moindre et situé de part et d’autres du secteur UAa, mais dont la trame urbaine et la mixité fonctionnelle se rapprochent du cœur du village.

La zone UA est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du « bassin versant de l’étang de Thau » annexé au PLU.

La zone UA comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique et architectural.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce ou à l’artisanat ne respectant pas les conditions définies à l’article UA 2,
- Le changement de destination d’un local commercial ou artisanal, situé en rez-de-chaussée sur rue d’une construction, vers une destination autre. Cette disposition ne s’applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics, ainsi qu’à la création de garages,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement ne respectant pas les conditions définies à l’article UA 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir,
- Les constructions précaires : chalets, préfabriqués, conteneurs...

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI du « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les opérations de constructions comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au minimum 20% de logements sociaux.
- Les constructions destinées au commerce ou à l’artisanat sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m² et que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 200 m²,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 200 m² de surface de plancher utile.
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) sont admises à condition qu’elles n’entraînent pour les voisinage aucune incommodité, et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone et qu’ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Dans l’ensemble de la zone UA, à l’exception du secteur UAa :

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi, les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- pour un ou deux logements à desservir par un passage de moins de 50 mètres de longueur : **4 mètres** ;
- pour un ou deux logements à desservir de plus de 50 mètres de longueur : **6 mètres** ;
- pour trois à dix logements : **7 mètres** ;
- pour dix logements et plus : **8 mètres** ;

En cas de stationnement le long des voies d’accès, les largeurs des voies ou parties de voies définies ci-dessus devront être augmentées de 2,5 mètres supplémentaires.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

VOIRIES

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, ou se trouve à proximité, les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En fonction de la capacité de ce réseau, le débit d’écoulement pourra être limité et dans ce cas des aménagements pour la rétention des eaux pluviales devront être réalisés.

En l’absence de réseaux d’eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d’infiltration appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m², un traitement quantitatif est exigé, de type structures réservoir poreuses et toiture stockant comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Pour les constructions neuves sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible. En façade, on placera l’installation préférentiellement sous la génoise ou sous l’égout de la toiture.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, d'une limite latérale à l'autre.

Dans le secteur UAb :

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

Cette prescription s'applique également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5 mètres ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus, peuvent être admises:

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou de conserver l'alignement avec un bâtiment existant situé en retrait, dans le but de former une unité architecturale.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Dans ce cas l'espace au-delà de l'alignement est laissé ouvert à l'usage public.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage.

Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants:

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- autorisées lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement (notamment pour la conservation d'un élément du patrimoine, pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot, pour le dégagement depuis un espace public d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain.)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UAa :

Les constructions non contigües doivent être édifiées de façon que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale la hauteur de la construction la plus élevée sans que ce retrait puisse être inférieur à 6 mètres ($L=H >6m$).

Dans le secteur UAb :

Les constructions non contigües doivent être édifiées de façon que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale ou à 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L > 2/3H > 3m$).

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le secteur UAb :

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

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION SPECIFIQUE DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (hauteur façade : HF) ou au dessus-de l'acrotère. Pour les parties de construction en retrait, la hauteur est également mesurée de l'égout du toit ou acrotère au sol naturel, à l'aplomb de la façade considérée.

Lorsque la voie présente une pente supérieure à 5%, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être édifiés que des toitures, lucarnes, souche de cheminée.

Les rez-de-chaussée sur rues, devront présenter une hauteur sous plancher-haut rez-de-chaussée de 3,50 mètres minimum.

Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent satisfaire à plusieurs règles de hauteur:

- l'une indiquant la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixant la hauteur par rapport à la largeur de la rue (hauteur relative).

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes:

Pour HF (hauteur façade) :

- 9 mètres dans la bande de 16 mètres comptée à partir de l'alignement
- 7 mètres au-delà de la bande de 16 mètres.

Pour HT (hauteur totale au faitage) :

- 11,5 mètres dans la bande de 16 mètres comptée à partir de l'alignement
- 9,5 mètres au-delà de la bande de 16 mètres

Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent satisfaire à plusieurs règles de hauteur:

- l'une indiquant la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixant la hauteur par rapport à la largeur de la rue (hauteur relative).

Pour HF (hauteur façade) :

- 7,00 mètres dans la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement
- 6,00 mètres au-delà de la bande de 15 mètres.

Pour HT (hauteur totale au faitage) :

- 9,50 mètres dans la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement
- 8,50 mètres au-delà de la bande de 15 mètres.

HAUTEUR RELATIVE

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale au 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points, soit: $H = 3/2 L$.

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en serait de même pour des constructions édifiées en bordure de voies privées.

Dans le secteur UAb :

Un seul étage en retrait est autorisé, uniquement dans le cas d'une implantation à l'alignement, sous réserve du respect des règles de hauteur et sous réserve que cet étage soit édifié en façade arrière. (Dans ce cas, le garde-corps toute hauteur et les parois en limites séparatives de l'étage en retrait sont réalisés dans la même maçonnerie au même nu que le mur de façade, il ne comporte pas de ferronnerie).

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

Les règles traitent l'aspect extérieur de toutes les constructions; annexes, terrasses, soutènement, clôtures, sols et espaces libres et publics.

FACADE SUR RUE OU EMPRISE PUBLIQUE

Composition des façades existantes et à construire

La façade sur une rue conserve autant que possible, les caractéristiques de l'environnement bâti en maçonnerie:

La hauteur du rez de chaussée est supérieure de 20% minimum à celle de l'étage courant.

En particulier, la surface des ouvertures est restreinte par rapport aux parties portantes.

Dominante verticale

Proportion allongée en hauteur et superposition des baies et des descentes de charges

Descentes de charges (trumeaux et chaînages)

Tous ces éléments, du fait qu'ils sont porteurs, sont massifs, bien superposés et lisibles jusqu'au rez de chaussée. Leur largeur n'est pas inférieure à 0,50 m.

Les étages en retrait ne sont pas autorisés dans le secteur UAa.

Ouvertures

La proportion est toujours plus haute que large. Les linteaux sont horizontaux ou légèrement cintrés.

Balcons

Les prescriptions qui suivent concernent les balcons en façades sur rue.

Dans le cas général, les balcons obéissent au règlement de voirie de la ville et leur saillie ne peut dépasser 0,80 mètre à condition qu'ils soient situés au moins à 3,50 mètres du sol.

Les balcons, continus ou non, s'interrompent à 0,60 mètre minimum de la limite séparative de propriété. Une tolérance concernant la diminution de cette distance est possible en fonction de l'étroitesse de la façade.

Conservation de l'image du parcellaire ancien

En cas de rénovation ou de construction neuve sur plusieurs parcelles attenantes, la façade résultante n'est pas composée comme une façade unique. Elle apparaît comme une juxtaposition de façades différentes, dont les largeurs respectives correspondent au parcellaire ancien.

Enfin, la différence recherchée entre les diverses séquences de la façade, doit être soulignée par le traitement architectural, ainsi que la couleur de la façade.

MATERIAUX DE LA FACADE

Traitement de matériaux interdits

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un parement tels que : Parpaings - brique, carreau de plâtre, procédés d'isolation par l'extérieur est proscrit.

Les enduits non traditionnels de toutes sortes (plastique notamment).

Les bardages de quelque nature que ce soit.

Les matériaux brillants ou réfléchissants.

Matériaux prescrits

L'emploi de peintures minérales est admis.

Selon besoin, l'emploi de matériaux traditionnels est préconisé pour le traitement de l'aspect des façades :

- Moellon tout-venant pour mur porteur épais (ou son équivalent moderne, en mur composé). Ces types de murs seront enduits à la chaux aérienne selon la technique traditionnelle.
- Pierre de taille pour réfection ou construction dans les îlots anciens du 18^{ème} et 19^{ème} siècles. La pierre à bâtir est de nature et d'origine semblable à celle d'alentour. Elle peut être en plaquage d'être dure, posée à joints alternés et d'une épaisseur suffisante.
- Enduits à la chaux : enduit taloché de type « mélange chantier » à la chaux et sable naturel

L'enduit traditionnel est indispensable à la restauration de l'habitat ancien; en construction neuve, il est supérieure à toute autre sorte d'enduit par sa longévité et ses qualités esthétiques.

- Nettoyage et ravalement des façades :
 - Sur les façades en pierre de taille : le nettoyage se fait exclusivement à l'eau.
 - Les procédés mécaniques d'abrasion (bouchardage, grattage) sont interdits, ainsi que le travail manuel au peigne ou au racloir.
 - Sur enduits en bon état : les encadrements avec une peinture minérale ou mieux, au badigeon de chaux grasse. Les réparations au ciment et les enduits projetés sont prohibés.

Balcons

Les parois des balcons ne sont pas pleines (béton, maçonnerie enduite, verre ou plexiglass, etc...) mais traitées avec un garde-corps de ferronnerie simple (style adapté à l'architecture du bâtiment), sans saillie, en plan vertical.

Ornements

L'éventuelle saillie sur mur des enduits des encadrements de fenêtres sera respectée par le maçon lors de la réfection de l'enduit. Par ailleurs, un encadrement de pierre taillée ne doit être ni peint ni enduit, mais réparé s'il est en mauvais état.

Les bandeaux horizontaux qui marquent la séparation entre étages sont traités comme les encadrements.

Les parties d'entablement, moulures et ornements des immeubles en pierre de taille du 19^{ème} siècle sont entretenues et conservées. Lorsqu'elles sont déformées ou épaufrées, elles peuvent être rétablies à l'identique et les pierres faiblement détériorées sont conservées. Les reprises au mortier spécial, teinté dans le ton de la pierre d'origine, sont recommandées.

Les corniches simplifiées qui couronnent les maisons anciennes (antérieures au milieu du 19^{ème} siècle) ont un rôle utilitaire lié au débord de la toiture et servent à rejeter l'eau plus loin du mur. Lors de la réfection de l'immeuble, leur stabilité est vérifiée et elles ne sont pas supprimées en aucun cas.

Les génoises existantes doivent être entretenues et réparées.

Dans le cas d'une construction neuve, les génoises pourront être remplacées par une corniche simple.

Menuiseries

Les surfaces menuisées en façade d'immeuble comprennent également les fermetures (volets ou persiennes) ainsi que les portes d'entrée et de garage.

Les menuiseries sont en bois à grands ou petits carreaux selon le style de la construction.

L'aluminium de couleur peut être autorisé.

Les volets sont de types repliables dans l'épaisseur du tableau, qui peuvent être en bois ou en métal peints. Les volets roulants sont interdits pour tout travaux de réhabilitation.

Sont autorisés:

- Portes et portails en bois plein, à deux vantaux peints
- Portes de garage modernes, en bois ou en métal à peindre, pourvu qu'elles soient sobres et sans ouvertures. Les éléments de constitution des panneaux seront posés verticalement uniquement. Rainurages verticaux uniquement.

Ferronnerie

Appuis et garde-corps

Sont interdits :

- Béton enduit ou brut
- Maçonnerie pleine sauf au garde-corps des étages en retrait
- Céramique et claustra
- Systèmes comportant des plaques en verre ou matériau plastique.

Sur les bâtiments anciens sont autorisés

- Éléments anciens récupérés (fer forgé ou panneaux en fonte moulé du 19ème siècle..)
- Tous appuis et garde-corps modernes, à barreaudage vertical réalisés en fer rond ou carré, dans un dessin simple.

Peinture de la ferronnerie

Les appuis et garde corps peuvent être peints en diverses couleurs qui seront foncées, soutenues mais neutres. Selon l'époque et le type de construction elles peuvent être gris bleu ou brun neutre foncé, vert foncé, brun rouge éteint. Le choix sera fonction de la teinte des enduits, menuiseries et volets et sélectionné sur la palette des teintes déposée en mairie.

Accessoires

Conduits de cheminée

Les divers conduits et évacuations sont exécutés en maçonnerie enduite dans le ton de la façade. Ces souches sont disposées, autant que possible, le long des mitoyens et des refends.

Les tourelles d'extraction sont interdites.

La forme des sorties en souche rappelle, autant que possible, les conduits traditionnels et leur couronnement.

Pour les bâtiments existants les câbles sont regroupés et doivent passer sous génoises, corniche ou balcon filant et être peints de la même couleur de la façade.

Pour les bâtiments créés et en extension les câbles sont localisés à l'intérieur.

Ventilation

Les sorties en ventouse sur les maçonneries de façade, même peintes dans le ton de l'enduit ou de la pierre de celle-ci, sont interdites.

Les grilles de prise d'air sont partout métalliques et peintes dans la couleur de la façade.

Les descentes d'eau

Les descentes d'eau pluviales en PVC ou matériaux assimilés sont interdits.

Canalisations

Les canalisations d'eaux pluviales sont en zinc. Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façade.

Les coffrets de raccordement (électricité-téléphonie) et autres boîtages techniques doivent être encastrés dans la façade et les portes peintes de la même teinte que la façade.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être localisées à l'intérieur de l'immeuble. Pour les bâtiments individuels, les boîtes aux lettres seront impérativement encastrées.

Devantures commerciales

Les vitrines et portes d'entrées doivent être placées en retrait du nu de la façade d'au moins 20 cm et pas au-delà de la face intérieure du mur de la façade.

Les dimensions des vitrines sont soumises aux règles de composition des façades. La verticalité devra être la dominante dans la conception de la vitrine (recoupage vertical des éléments).

Les aménagements ne doivent pas dissimuler les poteaux porteurs et éléments de décor de la façade bâtie.

Les coffres d'enroulement des volets et grilles sont positionnés à l'intérieur ou dans l'épaisseur du mur de la façade sans saillie, habillés d'un revêtement identique à celui de la façade.

Le store corbeille est interdit. Les stores sont droits et à projection rectiligne; ils sont normalement implantés dans l'embrasure de la baie et ne doivent pas dépasser 30cm de part et d'autre du piédroit. La teinte des stores est assortie à celui de la façade.

Seul le rétro éclairage des enseignes est autorisé. Les luminaires en façades sont interdits.

Couverture

La couverture doit être réalisée en tuile canal traditionnelle courante et de couvert avec une pente comprise entre 30% et 35%.

Les lignes de faitage sont positionnées au centre du bâtiment déterminant des versants de largeur équivalente.

Les toitures terrasses aménagées dans le volume complet de la toiture ne sont pas autorisées:

Pour les pans de toitures qui ne donnent pas sur l'étang, les toitures terrasse, lorsqu'elles sont accessibles, pourront être aménagées de la façon suivante:

- 30% pour les pans de toit < 30m²
- 20% pour les pans de toit > 30m²

La pose des tuiles sur des plaques - support est autorisée à condition que des tuiles soient posées en courant et à couvert.

La couleur de ces matériaux doit être de teinte naturelle rouge brique ou rosé vieilli.

La saillie de la toiture à l'égout est de 30 cm environ sur corniche ou génoise pour une construction R + 1. Elle est plus accentuée dans les immeubles plus hauts. Elle est accompagnée de gouttières pendantes en zinc.

Des matériaux de remplacement pour la couverture de tuile canal tels que bardeau d'asphalte, tuile en ciment ou amiante-ciment, plaques en plastique-enduit, ou en amiante-ciment, tôles ondulées ou non, bacs autoportants sont proscrits.

Des éléments de couvertures en zinc sont autorisés pour la restauration, extension des immeubles du XIXème, XXème siècles.

Les verrières existantes seront restaurées à l'identique.

Accessoires et saillies sur rue

Les solins de plomb ou en aluminium sont interdits.

Les conduits ou dispositifs d'aération et de ventilation sont regroupés dans des souches de maçonnerie, de préférence adossées aux pignons ou refends. Les souches sont enduites dans le ton de la façade. Les appareils d'extraction apparents sont proscrits.

Les tabatières et tuiles chatières sont autorisées. De même, dans certaines conditions, les châssis éclairants, ouvrants servant à satisfaire la réglementation en vigueur.

Les gouttières en PVC ou matériaux assimilés sont interdits. Les chenaux seront refaits à l'identique lors de la réfection d'ouvrages pourvus de ce type d'évacuation en cuivre, zinc.

Préservation des lignes générales des toitures

Les lignes de faîtages sont positionnées au centre de bâtiment déterminant des versants de largeur équivalente.

Les percements sont autorisés pour l'installation de lanterneaux, velux et toute petite verrière fixe dont les dimensions sont limitées et de formes rectangulaires positionnées au centre de la couverture dans le sens de la pente.

Clôtures et portails

Les clôtures sur rue sont établies en maçonnerie de pierre apparente à appareillage hydraulique traditionnel à joint creux ou en maçonnerie revêtue d'un enduit hydraulique teinté finition talochée. Les murs sont surmontés d'un couronnement maçonné arrondi.

Les grilles en ferronnerie de style sobre réalisée sur un plan vertical sont autorisées.

Les grilles en ferronnerie existantes doivent être restaurées.

Leur hauteur est alignée sur celle du rez-de-chaussée mitoyen et elle n'est jamais inférieure à 1,40 mètre.

Les portails et portillons sur clôture seront en ferronnerie de style traditionnel peint de couleurs définies dans la déposée en mairie. Les portails ne pourront pas excéder 3 mètres de largeur. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 2,60 mètres de largeur.

Murs et murets existants à préserver: Les murets et murs en pierres sèches et en maçonnerie de pierres, qu'ils s'agissent de clôtures ou de murets de terrasses doivent être conservés et remis en état.

Sols

Les parties de cours privées et d'espace public qui ne sont pas plantées et constituent les voies et passages habituels des piétons seront dallés ou pavés selon les cas, avec des matériaux naturels tels que calcaire durs résistants selon l'usage et l'emplacement.

Éléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Les aires de stationnements doivent être intégrées aux bâtiments ou couvertes à hauteur de 85% minimum de leur surface.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d’une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Il est exigé :

Dans le secteur UAa : non règlementé

Dans le secteur UAb :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher calculée par logement 1,5 place au delà de 50m² de surface de plancher calculée par logement, le résultat devant être arrondi à la valeur supérieure 1 place supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, aucune place stationnement n'est exigée. Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessité par la pratique de certaines activités (services, visiteurs..)
2. Hébergement hôtelier	0,8 place / 50m² de surface de plancher, le résultat devant être arrondi à la valeur supérieure	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessité par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...)
3. Bureaux	1 place / 35m² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place / 50m² de surface de plancher	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place / 100m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageables.	

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les parcelles doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface en pleine terre et / ou plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de terrain.

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d’utiliser les essences suivantes :

Arbres de hautes tiges :

Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l’arc nord méditerranée) en ce qui concerne les arbres : Amandiers, Quercus Iles (chêne vert), Quercus Sessiflora (chêne blanc), Pinus Pinea (pin parasol), Seltis Australis (micocoulier), Cercis Siliquastrum (arbre de judée).

Arbustes et cépées :

Mimosa en touffe, arbousier, buis, arbre de Judée, cornouiller sanguin, coronille, genêt, grenadier à fleurs, hibiscus, laurier noble, laurier blanc ou rose, laurier tin, pittosporum, romarin, tamaris.

- Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Seneçon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l’approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d’une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l’utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d’une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone d’habitation de densité moyenne composée essentiellement d’habitat individuel.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur UCa** de part et d’autre de l’avenue Bouat,
- **Le secteur UCb**, situé en front d’étang et au tissu urbain plus aéré,
- **Le secteur UCc**, qui correspond aux secteurs d’habitations à l’Est, à l’Ouest et au Nord du centre du village.
Le secteur UCc comprend un **sous-secteur UCc1**, situé en entrée de ville, pour obligatoirement accueillir des commerces et des bureaux. Le sous-secteur UCc1 fait l’objet « d’Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

La zone UC est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du « bassin versant de l’étang de Thau » annexé au PLU.

La zone UC est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UC comprend également des éléments de patrimoine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique et architectural.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l’artisanat, excepté dans le secteur UCa,
- Les constructions destinées au commerce, excepté dans les secteurs UCa et dans le sous secteur UCc1.
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier, excepté dans les secteurs UCa et UCb,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement,

- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir,
- Les constructions précaires : chalets, préfabriqués, conteneurs...

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI du « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés à article UC2 ainsi que les travaux d’adaptation, de réfection ou d’entretien courant des constructions existantes.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone UC, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les opérations de constructions comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au minimum 20% de logements sociaux.
- Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone et qu’ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans le sous-secteur UCc1 : les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement sous réserve de respecter les « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu’ils soient liés à l’amélioration de l’hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l’ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, les postes d’observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi, les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- pour un ou deux logements à desservir par un passage de moins de 50 mètres de longueur : **4 mètres** ;
- pour un ou deux logements à desservir de plus de 50 mètres de longueur : **6 mètres** ;
- pour trois à dix logements : **7 mètres** ;
- pour dix logements et plus : **8 mètres**. En cas de stationnement le long des voies d’accès, les largeurs des voies ou parties de voies devront être augmentées de 2,50 mètres supplémentaires.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

VOIRIES

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

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

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s’accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m², un traitement quantitatif est exigé, de type de dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Pour les constructions neuves sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU. Ces systèmes pourront être des bassins de rétention (collectifs dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, ou individuels) ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, ou éventuellement des systèmes d’infiltration à la parcelle, tels des puits secs ou des tranchées d’infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou se trouve à proximité, les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau

En l’absence de réseaux d’eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d’infiltration appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200)
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Dans le secteur UCa :

Le long de l’Avenue Alfred Bouat : les constructions doivent être implantées à l’alignement (existant ou futur) des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu’elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsqu’il s’agit d’opération d’aménagement d’ensemble afin de permettre notamment la réalisation d’ensemble immobilier.

Dans les secteurs UCb et UCc (excepté le sous-secteur UCc1) :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l’emprise des voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dans le sous-secteur UCc1 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 40 mètres de l’axe de la RD613
- 5 m de l’emprise des autres voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent s’implanter d’une limite latérale à l’autre sur une profondeur de 15 mètres maximum. Au delà, les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L > H/2 > 3$ m).

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

Dans les secteurs UCb et UCc :

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L > H/2 > 3$ m).

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite séparatives :

- Dans les opérations d’aménagement d’ensemble
- Lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faitage sur un maximum 11 mètres de longueur cumulée le long des limites séparatives,
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d’ensemble présentant une unité architecturale.

Cette possibilité s’applique aux annexes et au corps principal du bâtiment mais en aucun cas aux pergolas et autres motifs architecturaux, qui ne seraient conçus que pour justifier une implantation en limite séparative.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1,5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d’elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L=H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d’ouverture sur au moins une des constructions : $L=H/2$

Dans tous les cas, la distance entre les bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

Dans le secteur UCa :

60% de la superficie du terrain d’assiette.

Dans le secteur UCb :

40% de la superficie du terrain d’assiette. Toutefois, l’emprise au sol maximale des constructions pourra être portée à 60% pour les hébergements hôteliers à condition que ces 20% d’emprise au sol supplémentaires soient affectés aux aires de stationnement couvertes et / ou aux constructions annexes spécifiques liés à l’activité hôtelière (parking couvert, piscines, terrasses aménagées, volumes enterrés...).

Dans les secteurs UCc :

50% de la superficie du terrain d’assiette.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l’égout des toitures (hauteur façade) dans le secteur UCa, sans dépasser 9,50 mètres de hauteur totale au faitage des toitures.
- 7 mètres l’égout des toitures (hauteur façade) dans les secteurs UCb et UCc, sans dépasser 8,50 mètres de hauteur totale au faitage des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Clôtures en limite de voie :

Elles seront constituées d’un mur bahut d’une hauteur maximale de 1,60 mètres au-dessus du sol (pris au niveau du trottoir ou depuis le traitement de la voie) et d’une épaisseur minimum de 20 cm environ. Le mur bahut sera recouvert d’un enduit taloché de type "mélange chantier", à la chaux et sable naturel.

Il sera surmonté d’une grille métallique rigide (fixée sur ce mur) à barreaudage en acier vertical ou bois, posé verticalement à claire voie, les vides devant représenter 40% de la surface minimum.

Les éléments surmontant les murs bahut auront une hauteur de 0,40 mètres maximum.

Les éléments métalliques pourront être traités à l’antirouille ou mis en teinte selon la charte colorimétrique prédéfinie (couleur conseillée : gris anthracite). Les éléments en bois pourront rester à l’état naturel, ou bien foncés au brou de noix, et/ou huile à l’essence de térébenthine et l’huile de lin.

Les clôtures pourront être doublées d’une haie végétale

Clôtures en limite séparatives :

Elles pourront être similaires aux clôtures en limite de voie. Elles pourront être doublées d’une haie vive, selon les mêmes caractéristiques que les clôtures sur voie.

Elles pourront être bâties en mur plein en aggloméré de ciment et enduite obligatoirement de la même couleur que les parties de façade les plus foncés.

Leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres à compter du terrain naturel.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.

Volumétrie et aspect extérieurs généraux :

La volumétrie des constructions devra être simple et harmonieuse.

Les décrochés de façades faisant jouer les ombres et les lumières sont préconisés.

Afin d'éviter les formes architecturales compactes, l'étage ne pourra représenter la totalité de l'emprise au sol de la construction. Les retraits ne pourront être inférieurs à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les surfaces de toiture couvrant les stationnements et les terrasses sont limitées à 80m².

Le volume attenant à la construction principale et situé en mitoyenneté ne pourra pas recevoir d'étage (hauteur maximale 4 mètres). Ce volume devra occuper toute la largeur de sa réserve, de la limite séparative au corps principal du bâtiment soit 3 mètres minimum.

Les poteaux supports de pergola, terrasses, devront avoir une section proportionnelle à la dimension de la construction.

Les pignons devront être traités avec une attention toute particulière afin d'éviter toute cassure verticale brutale des volumes et toujours dans un souci de limiter au maximum sa hauteur et sa largeur.

Afin d'assurer une harmonie générale depuis l'espace public, les portails des garages et les portillons des piétons seront de même nature et de même couleur que les menuiseries et les occultations du corps principal du bâtiment.

Façades :

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

Ouvertures :

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

L'emploi de poutres bois en linteaux apparents est interdit.

- Pour l'existant en bois : le bois sera repeint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé), ou coloré au brou de noix et huilé (huile de lin, essence de térébenthine).
- Pour les linteaux en métal : le métal doit être peint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé)

Le bois et le métal pourront être associés.

Les menuiseries en PVC sont autorisées.

Les volets (battants, coulissants ou roulants) seront de même nature que les menuiseries.

Pergolas, treilles... :

L'emploi de pergolas, treilles non couvertes en bois ou en serrurerie est autorisé toutefois, dans la mesure du possible, ces éléments seront prévus dès la demande de permis de construire.

Balcons et garde-corps :

Les balcons en porte à faux et terrasses à l'étage devront faire partie intégrante de la construction (pas de débord sur l'emprise constructible) et leur garde corps sera de type droit vertical, largement ajouré avec lisse supérieure horizontale.

Les garde-corps seront traités avec soin et l'emploi de balustres est interdit.

Les garde-corps seront homogènes sur une même construction.

Couleurs :

Le choix des couleurs devra être en harmonie avec la palette chromatique dominante visible sur le territoire de la commune. Les teintes devront clairement apparaître dans le dossier de demande de permis de construire.

Les murets de clôture seront de même teinte que les façades dans un ton plus ou moins soutenu.

Les éléments extérieurs tels que les volets, éléments de serrurerie, de boiserie etc., seront d'une même teinte unie choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Il est déconseillé d'utiliser plus de 2 teintes d'enduit de façade sur une même construction.

Energies renouvelables :

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en toiture, soit en façade, une adaptation des règles énoncées ci-avant est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments devront figurer lors du dépôt de demande de permis de construire.

Concernant le dimensionnement de ces éléments (surface) une étude effectuée par un bureau d'études spécialisé devra être jointe au dossier de demande de permis de construire afin de développer uniquement les surfaces nécessaires aux besoins. Les études commerciales ne seront pas prises en compte.

Les panneaux de type photovoltaïque apparents sont proscrits afin d'éviter le recouvrement quasi complet des toitures tuiles orientées à l'est et au sud.

Les éoliennes sont interdites.

Toitures:

Les toitures tuiles devront avoir une pente entre 33 et 35% maximum au-dessus de l'horizontale.

Les tuiles seront de type canal traditionnelles, canal mécanique similaires de teinte naturelle, rouge brique ou rosé non vieillis artificiellement.

L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les tuiles mécaniques plates sont proscrites.

Les décrochés de toiture sont conseillés sans toutefois rejeter les eaux de pluie sur les parcelles voisines (chéneau encastré en mitoyenneté dans le cas de pente orientée vers la limite séparative).

Les égouts de toiture seront traités avec soin.

Les pans de toitures reposeront en partie basse sur deux rangs minimum de génoises traditionnelles ou un rang de génoises reposant obligatoirement sur un débord de toit horizontal (casquette), en maçonnerie ou en ossature légère

métallique ou bois. La structure sous face de ces casquettes aura un débord minimum de 0,30 mètre. L'étanchéité de ces casquettes sera assurée par une couverture en zinc.

Les éléments métalliques des casquettes pourront être traités à l'antirouille ou mis en teinte selon la charte colorimétrique prédéfinie (blanc mat, bois naturel huilé ou coloré au broux de noix, couleur vert très foncé, gris anthracite).

L'aménagement d'une terrasse en toiture est autorisé à condition d'être traité comme un crevé de toit et donc respecter les prescriptions suivantes :

- L'emprise de la terrasse créée ne pourra pas excéder le tiers de la superficie du pan de toiture percé.
- La terrasse devra être entourée par un couronnement en tuiles canal de manière à n'être pas visible depuis le domaine public (rang de tuile qui reposera sur une casquette de 0,30 mètre minimum).

Par ailleurs, seules les toitures terrasses peuvent être réalisées en éléments de structure entre deux bâtiments. Elles ne seront accessibles que pour les installations de type chaufferie, ventilation, machinerie d'ascenseur.

La toiture des annexes (tels que garages) pourra être réalisée en toits plats paysagés ou végétalisés.

Dans le cas de l'implantation de superstructures ou d'éléments techniques en toiture ou en pignon (cheminée, VMC, extracteur,...), ils devront être intégrés et habillés. Pour les groupes de climatisation les éléments techniques apparents devront être placés à 2,50 mètres maximum de haut depuis le pied de façades afin d'être invisible depuis la rue et les avoisinants immédiats.

Eléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Il est exigé :Pour les constructions destinées à l’habitat :

- Dans les secteurs UCa et UCc : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
- Dans le secteur UCb :
 - o 1,5 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement,
 - o Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d’une place de stationnement par tranche de 240 m² de surface de plancher.
 - o Stationnements des deux roues (vélos / motos) : il est demandé la réalisation d’une surface de 2m² dédiée au stationnement des deux roues par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

- Une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées au commerce (uniquement dans le secteur UCa) :

- Une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier (uniquement dans les secteurs UCa et UCb) :

- Une place de stationnement par chambre d’hôtel.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins :

- 20% de la surface du terrain d’assiette dans le secteur UCa
- 30% de la surface du terrain d’assiette dans les secteurs UCb et UCc.

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

Les parcelles doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface en pleine terre et / ou plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de terrain.

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d’utiliser les essences suivantes :

Arbres de hautes tiges :

Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l’arc nord méditerranée) en ce qui concerne les arbres : Amandiers, Quercus Iles (chêne vert), Quercus Sessiflora (chêne blanc), Pinus Pinea (pin parasol), Seltis Australis (micocoulier), Cercis Siliquastrum (arbre de judée).

Arbustes et cépées :

Mimosa en touffe, arbusier, buis, arbre de Judée, cornouiller sanguin, coronille, genêt, grenadier à fleurs, hibiscus, laurier noble, laurier blanc ou rose, laurier tin, pittosporum, romarin, tamaris.

Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Senegon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone d’habitation de plus faible densité composée d’habitat individuel et qui correspond au quartier des hauts de la Catonnière au Nord de la RD613.

La zone UD est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du « bassin versant de l’étang de Thau » annexé au PLU.

La zone UD est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement ne respectant pas les conditions définies à l’article UD 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.
- Les constructions précaires : chalets, préfabriqués, conteneurs...

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI du « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés à article UD 2 ainsi que les travaux d’adaptation, de réfection ou d’entretien courant des constructions existantes.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone UD, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone et qu’ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu’ils soient liés à l’amélioration de l’hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l’ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, les postes d’observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi, les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- pour un ou deux logements à desservir par un passage de moins de 50 mètres de longueur : **4 mètres** ;
- pour un ou deux logements à desservir de plus de 50 mètres de longueur : **6 mètres** ;
- pour trois à dix logements : **7 mètres** ;
- pour dix logements et plus : **8 mètres**. En cas de stationnement le long des voies d’accès, les largeurs des voies ou parties de voies devront être augmentées de 2,50 mètres supplémentaires.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

La création de nouveaux accès directs sur la RD613 est interdite.

VOIRIES

Voies nouvelles :

Ces voies ne pourront dépasser une pente maximum de 15%. Les exhaussements nécessaires à la réalisation de ces voies sont limités à 0,80 mètres de hauteur en tout point par rapport au terrain naturel. Les affouillements nécessaires à la réalisation de ces voies sont limités à 1,20 mètres de hauteur en tout point par rapport au terrain naturel.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

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

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s’accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m², un traitement quantitatif est exigé, de type de type dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Pour les constructions neuves sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU. Ces systèmes pourront être des bassins de rétention (collectifs dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, ou individuels) ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, ou éventuellement des systèmes d’infiltration à la parcelle, tels des puits secs ou des tranchées d’infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou se trouve à proximité, les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau

En l’absence de réseaux d’eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d’infiltration appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200)
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l’emprise des voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l’emprise des voies publiques.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite séparatives lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d’ensemble présentant une unité architecturale.

Cette possibilité s’applique au corps principal du bâtiment mais en aucun cas aux pergolas et autres motifs architecturaux, qui ne seraient conçus que pour justifier une implantation en limite séparative.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 3 mètres des limites séparatives et qu’il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d’elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L=H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d’ouverture sur au moins une des constructions : $L=H/2$

Dans tous les cas, la distance entre les bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain d’assiette.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres l’égout des toitures (hauteur façade), sans dépasser 8,50 mètres de hauteur totale au faitage des toitures.

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

Le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser 2 niveaux.

Les caves ou garages enterrés ne seront comptabilisés comme 1 niveau, sous la condition que la hauteur, de dalle à plancher soit inférieure ou égale à 2,30 mètres et que leur création n’engendre pas une surélévation de la construction, de plus d’1 mètre en tous points par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Clôtures en limite de voie :

Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,60 mètres au-dessus du sol (pris au niveau du trottoir ou depuis le traitement de la voie) et d'une épaisseur minimum de 0,20 mètre environ. Le mur bahut sera recouvert d'un enduit taloché de type "mélange chantier", à la chaux et sable naturel.

Il pourra être uniquement surmonté par une grille métallique rigide (fixée sur ce mur) à barreaudage en acier vertical ou bois, posé verticalement à claire voie, les vides devant représenter 40% de la surface minimum.

La grille métallique surmontant les murs bahut aura une hauteur de 0,40 mètres maximum.

Les éléments métalliques pourront être traités à l'antirouille ou mis en teinte selon la charte colorimétrique prédéfinie (couleur conseillée : gris anthracite). Les éléments en bois pourront rester à l'état naturel, ou bien foncés au brou de noix, et/ou huile à l'essence de térébenthine et l'huile de lin.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

Clôtures en limite séparatives :

Elles pourront être similaires aux clôtures en limite de voie. Elles pourront être doublées d'une haie vive, selon les mêmes caractéristiques que les clôtures sur voie.

Elles pourront être bâties en mur plein en aggloméré de ciment et enduite obligatoirement de la même couleur que les parties de façade les plus foncés.

Leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres à compter du terrain naturel.

Volumétrie et aspects extérieurs généraux :

La volumétrie des constructions devra être simple et harmonieuse.

Les décrochés de façades faisant jouer les ombres et les lumières sont préconisés.

Afin d'éviter les formes architecturales compactes, l'étage ne pourra représenter la totalité de l'emprise au sol de la construction. Les retraits ne pourront être inférieurs à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les surfaces de toiture couvrant les stationnements et les terrasses sont limitées à 80m².

Les poteaux supports de pergola, terrasses, devront avoir une section proportionnelle à la dimension de la construction.

Les pignons devront être traités avec une attention toute particulière afin d'éviter toute cassure verticale brutale des volumes et toujours dans un souci de limiter au maximum sa hauteur et sa largeur.

Afin d'assurer une harmonie générale depuis l'espace public, les portails des garages et les portillons des piétons seront de même nature et de même couleur que les menuiseries et les occultations du corps principal du bâtiment.

Façades:

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

Ouvertures:

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

L'emploi de poutres bois en linteaux apparents est interdit.

- Pour l'existant en bois : le bois sera repeint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé), ou coloré au brou de noix et huilé (huile de lin, essence de térébenthine).
- Pour les linteaux en métal : le métal doit être peint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé)

Le bois et le métal pourront être associés.

Les volets (battants, coulissants ou roulants) seront de même nature que les menuiseries.

Pergolas, treilles...:

L'emploi de pergolas, treilles non couvertes en bois ou en serrurerie est autorisé toutefois, dans la mesure du possible, ces éléments seront prévus dès la demande de permis de construire.

Balcons et garde-corps:

Les balcons en porte à faux et terrasses à l'étage devront faire partie intégrante de la construction (pas de débord sur l'emprise constructible) et leur garde corps sera de type droit vertical, largement ajouré avec lisse supérieure horizontale.

Les garde-corps seront traités avec soin et l'emploi de balustres est interdit.

Les garde-corps seront homogènes sur une même construction.

Couleurs:

Le choix des couleurs devra être en harmonie avec la palette chromatique dominante visible sur le territoire de la commune. Les teintes devront clairement apparaître dans le dossier de demande de permis de construire.

Les murets de clôture seront de même teinte que les façades dans un ton plus ou moins soutenu.

Les éléments extérieurs tels que les volets, éléments de serrurerie, de boiserie etc., seront d'une même teinte unie choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Il est déconseillé d'utiliser plus de 2 teintes d'enduit de façade sur une même construction.

Energies renouvelables :

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en toiture, soit en façade, une adaptation des règles énoncées ci-avant est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments devront figurer lors du dépôt de demande de permis de construire.

Concernant le dimensionnement de ces éléments (surface) une étude effectuée par un bureau d'études spécialisé devra être jointe au dossier de demande de permis de construire afin de développer uniquement les surfaces nécessaires aux besoins. Les études commerciales ne seront pas prises en compte.

Les panneaux de type photovoltaïque apparents sont proscrits afin d'éviter le recouvrement quasi complet des toitures tuiles orientées à l'est et au sud.

Les éoliennes sont interdites.

Toitures:

Les toitures tuiles devront avoir une pente entre 33 et 35% maximum au-dessus de l'horizontale.

Les tuiles seront de type canal traditionnelles, canal mécanique similaires de teinte naturelle, rouge brique ou rosé non vieilles artificiellement.

L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les tuiles mécaniques plates sont proscrites.

Les décrochés de toiture sont conseillés.

Les égouts de toiture seront traités avec soin.

Les pans de toitures reposeront en partie basse sur deux rangs minimum de génoises traditionnelles ou un rang de génoises reposant obligatoirement sur un débord de toit horizontal (casquette), en maçonnerie ou en ossature légère métallique ou bois. La structure sous face de ces casquettes aura un débord minimum de 60cm pour les volumes à deux niveaux et de 30cm pour les volumes à un niveau. L'étanchéité de ces casquettes sera assurée par une couverture en zinc.

Les éléments métalliques des casquettes pourront être traités à l'antirouille ou mis en teinte selon la charte colorimétrique prédéfinie (blanc mat, bois naturel huilé ou coloré au broux de noix, couleur vert très foncé, gris anthracite).

Les toitures terrasses sont interdites, l'aménagement d'une terrasse en toiture est autorisé à condition d'être traité comme un crevé de toit et donc respecter les prescriptions suivantes :

- L'emprise de la terrasse créée ne pourra pas excéder le tiers de la superficie du pan de toiture percé.
- La terrasse devra être entourée par un couronnement en tuiles canal de manière à n'être pas visible depuis le domaine public (rang de tuile qui reposera sur une casquette de 0,60 mètre à 0,30 mètre minimum selon les cas).

Par ailleurs, seules les toitures terrasses peuvent être réalisées en éléments de structure entre deux bâtiments. Elles ne seront accessibles que pour les installations de type chaufferie, ventilation, machinerie d'ascenseur.

La toiture des annexes (tels que garages) pourra être réalisée en toits plats paysagés ou végétalisés.

Dans le cas de l'implantation de superstructures ou d'éléments techniques en toiture ou en pignon (cheminée, VMC, extracteur,...), ils devront être intégrés et habillés. Pour les groupes de climatisation les éléments techniques apparents devront être placés à 2,50 mètres maximum de haut depuis le terrain naturel afin d'être invisible depuis la rue et les avoisinants immédiats.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d’une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l’habitat : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées au commerce et à l’artisanat : une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 70% de la surface du terrain d’assiette.

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

Les parcelles doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface en pleine terre et / ou plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de terrain.

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d’utiliser les essences suivantes :

Arbres de hautes tiges :

Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l’arc nord méditerranée) en ce qui concerne les arbres : Amandiers, Quercus Iles (chêne vert), Quercus Sessiflora (chêne blanc), Pinus Pinea (pin parasol), Seltis Australis (micocoulier), Cercis Siliquastrum (arbre de judée).

Arbustes et cépées :

Mimosa en touffe, arbousier, buis, arbre de Judée, cornouiller sanguin, coronille, genêt, grenadier à fleurs, hibiscus, laurier noble, laurier blanc ou rose, laurier tin, pittosporum, romarin, tamaris.

- Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Seneçon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d’une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l’utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d’une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone réservée aux activités économiques, située au Nord du village, dans le quartier du Chemin de la Catonnière.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article UE 2,
- Les constructions destinées aux entrepôts de stockage,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir,
- Les constructions précaires

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone UE, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone et qu’ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d’au moins 80 mètres de part et d’autre de l’axe de l’accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d’emprise de la voie.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de nouveaux accès directs sur la RD613 est interdite.

VOIRIES

Voies existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu’elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d’incendie et de secours.

Voies nouvelles :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Toute nouvelle construction induisant un imperméabilisation des sols devra faire l’objet d’une compensation en application des prescriptions de la MISE.

Un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Si de nouvelles voiries doivent être créées, elles devront être équipées d’un système d’assainissement pluvial dimensionné pour des pluies de fréquence au moins vingtennale et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d’origine routière.

Si ces nouvelles infrastructures s’accompagnent d’aires de stationnement, d’aires de stockage, ou toute autre activité susceptible de transmettre une pollution au réseau hydrographique, elles devront également s’accompagner de dispositifs de rétention équipés d’un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200)
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m de l’emprise de la RD 613,
- 3 m de l’emprise des autres voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d’au moins 3 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d’assiette.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres l’égout des toitures (hauteur façade).

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseurs, cheminées, antennes...

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur volumétrie, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

En particulier, les couleurs de façades devront s’harmoniser avec le site (tons de vert sombre, vert de gris, ocres, gris). Les couleurs cassées seront donc utilisées et non pas les couleurs primaires (jaune, rouge, bleu...). L’utilisation du blanc est interdite sauf pour les détails d’architecture.

TOITURES

Les toits terrasses sont autorisés.

Sont interdites les surfaces de métal brillant.

CLOTURES

1. Cas général :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes.

Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieur d’un virage peuvent faire l’objet de prescriptions particulières en vue d’assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

2. Cas des clôtures situées en limite de voie :

Elles seront constituées d’un mur bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètres au-dessus du sol surmonté d’une grille ou d’éléments de claire-voie de forme simple d’une hauteur de 0,80 mètre et doublée d’une haie vive.

3. Cas des clôtures situées entre deux propriétés :

Elles devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant elles pourront être constituées :

- d’un simple grillage doublé d’une haie vive ;
- d’un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.

4. Les murs de soutènement :

Lorsque la configuration topographique impose la construction d’un mur de soutènement d’une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre, ce mur pourra être surmonté d’une grille ou d’éléments de claire-voie de forme simple, d’une hauteur maximale de 0,60 mètre et doublé d’une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d’atténuer l’impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglomérés de ciment non enduits sont interdits.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Toute installation ayant pour résultat d’obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d’une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Il est exigé :

- **pour les installations industrielles, artisanales et commerciales**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher totale de l’établissement.

- **En ce qui concerne le personnel**, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour trois emplois.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d’assiette.

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

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées aux emplacements correspondants.

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d’utiliser les essences méditerranéennes,
- Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Seneçon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d’une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l’utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d’une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone occupée par un camping, à l’Est du village, dans le secteur du Mourre.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’habitat, ne respectant pas les conditions définies à l’article UT2,
- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l’artisanat,
- Les constructions destinées aux bureaux, ne respectant pas les conditions définies à l’article UT 2,
- Les constructions destinées au commerce, ne respectant pas les conditions définies à l’article UT 2,
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone UT correspondant à un camping où peuvent notamment stationner des caravanes, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- L’extension mesurée des constructions nécessaires à l’activité de camping et d’hébergement de plein air (notamment les commerces et les bureaux) est autorisée, dans la limite de 10% maximum de l’emprise au sol des constructions existantes.
- L’extension mesurée des constructions à usage d’habitation de fonction et leurs annexes sont admises à condition qu’elles soient strictement nécessaires à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone, dans la limite de 10% maximum de l’emprise au sol des constructions existantes.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone et qu’ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

VOIRIES

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

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Toute nouvelle construction ou revêtement induisant une augmentation du ruissellement pluvial devra intégrer un système de compensation conçu en application des prescriptions de la MISE.

Un traitement quantitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Si de nouvelles voiries doivent être créées, elles devront être équipées d’un système d’assainissement pluvial dimensionné pour des pluies de fréquence au moins vingtennale et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d’origine routière.

Si ces nouvelles infrastructures s’accompagnent d’aires de stationnement, d’aires de stockage, ou toute autre activité susceptible de transmettre une pollution au réseau hydrographique, elles devront également s’accompagner de dispositifs de rétention équipés d’un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200)
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l’emprise des autres voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L > H/2 > 3 \text{ m}$).

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l’ensemble de la zone.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres l’égout des toitures (hauteur façade), sans dépasser 8,50 mètres de hauteur totale au faitage des toitures.

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Clôtures en limite de voie :

Elles seront constituées d’un mur bahut d’une hauteur maximale de 1,60 mètres au-dessus du sol (pris au niveau du trottoir ou depuis le traitement de la voie) et d’une épaisseur minimum de 20 cm environ. Le mur bahut sera recouvert d’un enduit taloché de type "mélange chantier", à la chaux et sable naturel.

Il pourra être surmonté d’une grille métallique rigide (fixée sur ce mur) à barreaudage en acier vertical ou bois, posé verticalement à claire voie, les vides devant représenter 40% de la surface minimum.

La grille surmontant les murs bahut aura une hauteur de 0,40 mètres maximum.

Les éléments métalliques pourront être traités à l’antirouille ou mis en teinte selon la charte colorimétrique prédéfinie (couleur conseillée : gris anthracite). Les éléments en bois pourront rester à l’état naturel, ou bien foncés au brou de noix, et/ou huile à l’essence de térébenthine et l’huile de lin.

Les clôtures pourront être doublées d’une haie végétale.

Clôtures en limite séparatives :

Elles pourront être similaires aux clôtures en limite de voie. Elles pourront être doublées d'une haie vive, selon les mêmes caractéristiques que les clôtures sur voie.

Elles pourront être bâties en mur plein en aggloméré de ciment et enduites obligatoirement de la même couleur que les parties de façade les plus foncées.

Leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres à compter du terrain naturel.

Volumétrie et aspects extérieurs généraux :

La volumétrie des constructions devra être simple et harmonieuse.

Les décrochés de façades faisant jouer les ombres et les lumières sont préconisés.

Afin d'éviter les formes architecturales compactes, l'étage ne pourra représenter la totalité de l'emprise au sol de la construction. Les retraits ne pourront être inférieurs à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les surfaces de toiture couvrant les stationnements et les terrasses sont limitées à 80m².

Les poteaux supports de pergola, terrasses, devront avoir une section proportionnelle à la dimension de la construction.

Les pignons devront être traités avec une attention toute particulière afin d'éviter toute cassure verticale brutale des volumes et toujours dans un souci de limiter au maximum sa hauteur et sa largeur.

Afin d'assurer une harmonie générale depuis l'espace public, les portails des garages et les portillons des piétons seront de même nature et de même couleur que les menuiseries et les occultations du corps principal du bâtiment.

Façades:

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

Ouvertures:

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

L'emploi de poutres bois en linteaux apparents est interdit.

- Pour l'existant en bois : le bois sera repeint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé), ou coloré au brou de noix et huilé (huile de lin, essence de térébenthine).
- Pour les linteaux en métal : le métal doit être peint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé)

Le bois et le métal pourront être associés.

Les volets (battants, coulissants ou roulants) seront de même nature que les menuiseries.

Pergolas, treilles...:

L'emploi de pergolas, treilles non couvertes en bois ou en serrurerie est autorisé toutefois, dans la mesure du possible, ces éléments seront prévus dès la demande de permis de construire.

Balcons et garde-corps:

Les balcons en porte à faux et terrasses à l'étage devront faire partie intégrante de la construction (pas de débord sur l'emprise constructible) et leur garde corps sera de type droit vertical, largement ajouré avec lisse supérieure horizontale.

Les garde-corps seront traités avec soin et l'emploi de balustres est interdit.

Les garde-corps seront homogènes sur une même construction.

Couleurs:

Le choix des couleurs devra être en harmonie avec la palette chromatique dominante visible sur le territoire de la commune. Les teintes devront clairement apparaître dans le dossier de demande de permis de construire.

Les murets de clôture seront de même teinte que les façades dans un ton plus ou moins soutenu.

Les éléments extérieurs tels que les volets, éléments de serrurerie, de boiseries etc., seront d'une même teinte unie choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Il est déconseillé d'utiliser plus de 2 teintes d'enduit de façade sur une même construction.

Energies renouvelables :

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en toiture, soit en façade, une adaptation des règles énoncées ci-avant est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments devront figurer lors du dépôt de demande de permis de construire.

Concernant le dimensionnement de ces éléments (surface) une étude effectuée par un bureau d'études spécialisé devra être jointe au dossier de demande de permis de construire afin de développer uniquement les surfaces nécessaires aux besoins. Les études commerciales ne seront pas prises en compte.

Les panneaux de type photovoltaïque apparents sont proscrits afin d'éviter le recouvrement quasi complet des toitures tuiles orientées à l'est et au sud.

Les éoliennes sont interdites.

Toitures:

Les toitures tuiles devront avoir une pente entre 33 et 35% maximum au-dessus de l'horizontale.

Les tuiles seront de type canal traditionnelles, canal mécanique similaires de teinte paille, rouge clair ou rosé non vieillies artificiellement.

L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les tuiles mécaniques plates sont proscrites.

Les décrochés de toiture sont conseillés.

Les égouts de toiture seront traités avec soin.

Les pans de toitures seront délimités en partie basse par un rang de génoise minimum. Ce rang de génoise reposera obligatoirement sur un débord de toit horizontal (casquette), en maçonnerie ou en ossature légère métallique ou bois. La structure sous face de ces casquettes aura un débord minimum de 0,30 mètre. L'étanchéité de ces casquettes sera assurée par une couvertine en zinc.

Les éléments métalliques des casquettes pourront être traités à l'antirouille ou mis en teinte selon la charte colorimétrique prédéfinie (blanc mat, bois naturel huilé ou coloré au broux de noix, couleur vert très foncé, gris anthracite).

Les toitures terrasses sont interdites, l'aménagement d'une terrasse en toiture est autorisé à condition d'être traité comme un crevê de toit et donc respecter les prescriptions suivantes :

- L'emprise de la terrasse créée ne pourra pas excéder le tiers de la superficie du pan de toiture percé.
- La terrasse devra être entourée par un couronnement en tuiles canal de manière à n'être pas visible depuis le domaine public (rang de tuile qui reposera sur une casquette de 0,30 mètre minimum).

Dans le cas de l'implantation de superstructures ou d'éléments techniques en toiture ou en pignon (cheminée, VMC, extracteur,...), ils devront être intégrés et habillés. Pour les groupes de climatisation les éléments techniques apparents devront être placés à 2,50 mètres maximum de haut depuis le pied de façades afin d'être invisible depuis la rue et les avoisinants immédiats.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 70% de la surface du terrain d'assiette.

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

Les parcelles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface en pleine terre et / ou plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de terrain.

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d'utiliser les essences suivantes :

Arbres de hautes tiges :

Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l'arc nord méditerranée) en ce qui concerne les arbres : Amandiers, Quercus Iles (chêne vert), Quercus Sessiflora (chêne blanc), Pinus Pinea (pin parasol), Seltis Australis (micocoulier), Cercis Siliquastrum (arbre de judée).

Arbustes et cépées :

Mimosa en touffe, arbousier, buis, arbre de Judée, cornouiller sanguin, coronille, genêt, grenadier à fleurs, hibiscus, laurier noble, laurier blanc ou rose, laurier tin, pittosporum, romarin, tamaris.

- Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Seneçon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UT 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d’une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l’utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

ARTICLE UT 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d’une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone destinée à recevoir principalement des habitations. Cependant, il s’agit d’une zone englobant des terrains insuffisamment ou non équipés destinés à l’urbanisation future à moyen ou long terme.

Une fois que les aménagements de viabilisation auront été réalisés, et que des projets d’aménagement d’ensemble auront été définis, ces terrains ne pourront être ouverts à l’urbanisation qu’après une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d’Urbanisme.

Elle correspond aux secteurs de :

- Moulin à vent
- Chemin neuf
- Aiguilles Nord
- Chemin du Bosc

La zone 2AU fait l’objet « d’Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 2AU sont interdits, dans l’attente d’une modification ou d’une révision du PLU et de la définition d’un projet d’aménagement d’ensemble :

- Toutes les nouvelles constructions,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AU 2,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir,
- Les constructions précaires : chalets, préfabriqués, conteneurs...

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement après une modification ou une révision du PLU et de la définition d’un projet d’aménagement d’ensemble respectant les « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 2AU 1 sont autorisés.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone dont il apparaît nécessaire de maintenir la vocation agricole.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ab**, correspondant aux zones agricoles pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole sous conditions.
- **Les secteurs Ap**, correspondant aux zones agricoles « protégées », où aucune construction (y compris nécessaire à l’activité agricole) n’est admise. Les secteurs Ap comprennent un **sous-secteur Apcu** qui correspond à la coupure d’urbanisation définie entre Bouzigues et Balaruc-le-Vieux au titre de la loi littoral.

La zone A est en partie concernée par les dispositions issues de la « loi littoral » et en particulier par la « bande des 100 mètres » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage).

La zone A est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du « bassin versant de l’étang de Thau » annexé au PLU.

Elle comprend également plusieurs éléments de paysage (linéaires végétaux) à préserver, repérés par un figuré spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage).

La zone A est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Elle est également en partie concernée par une bande de recul inconstructible de 75 mètres de part et d’autre de la RD613, figurée aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à l’exception de celles autorisées à l’article A 2, et notamment :

- Les constructions destinées à l’habitat,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées à l’artisanat,
- Les constructions destinées aux entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l’article A 2,
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière ne respectant pas les conditions définies à l’article A 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisirs.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI du « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Dans la « bande des 100 mètres » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : toutes les constructions et activités autres qu’agricoles sont interdites.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés à article A2 ainsi que les travaux d’adaptation, de réfection ou d’entretien courant des constructions existantes.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Uniquement dans le secteur Ab, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sont autorisées à condition de s'implanter en continuité de l'agglomération existante,
- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
 - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
 - L'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte.

Uniquement dans les sous secteurs Apcu, seuls sont autorisés :

- les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique),

Peuvent être implantés dans le secteur Apcu, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° 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 équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières,

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu’ils soient liés à l’amélioration de l’hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l’ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, les postes d’observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l’intermédiaire d’un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d’agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied...

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain, sur lequel l’opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès directs sur la RD613 est interdite.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Est interdite l’ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

En l’absence de réseau public d’assainissement : un dispositif d’assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l’implantation d’un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

En cas d’imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500 m², il devra être prévu un dispositif de rétention sur l’unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

En fonction de la nature des produits éventuellement entreposés, il sera nécessaire d’équiper le dispositif de rétention d’un regard de décantation : un tel dispositif est recommandé si l’aménagement doit recevoir des dépôts d’hydrocarbures, d’engrais ou autres produits phytosanitaires, ou encore des polluants tels que peintures ou détergents.

Tout remblai en secteur de dépression ou d’accumulation des eaux de ruissellement doit être proscrit, ou éventuellement autorisé sous réserve de la création ou de l’aménagement d’une zone de dépression voisine pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

Les réseaux de fossés ne devront pas être renforcés, de manière à ne pas accélérer le ruissellement vers les zones urbaines. Tout busage ou suppression de talweg doit par ailleurs être interdit, sauf autorisation spéciale s’appuyant sur une étude hydrologique spécifique à la charge du demandeur.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200)
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ab :

Pour rappel, dans la marge de recul de 75 mètres à partir de l’axe de la RD613, les constructions et installations suivantes sont admises :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d’exploitation agricole ;
- réseaux d’intérêt public.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l’emprise de la RD613 et des autres voies publiques. Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Ab :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ab :

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface du terrain d’assiette.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ab :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faitage des toitures

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

Le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser 1 niveau.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ab :

Les constructions et installations pouvant être autorisées dans cette zone peuvent être soumises, en ce qui concerne leur aspect extérieur, à des prescriptions qui seront précisées par la décision d’autorisation. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l’intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Les clôtures devront être constituées d’un grillage simple ou torsadé.

Éléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d’utiliser les essences suivantes :

Arbres de hautes tiges :

Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l’arc nord méditerranée) en ce qui concerne les arbres : Amandiers, Quercus Iles (chêne vert), Quercus Sessiflora (chêne blanc), Pinus Pinea (pin parasol), Seltis Australis (micocoulier), Cercis Siliquastrum (arbre de judée).

Arbustes et cépées :

Mimosa en touffe, arbousier, buis, arbre de Judée, cornouiller sanguin, coronille, genêt, grenadier à fleurs, hibiscus, laurier noble, laurier blanc ou rose, laurier tin, pittosporum, romarin, tamaris.

- Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Seneçon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.

Par ailleurs, les linéaires végétaux (haies) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l’état.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l’un de ces éléments doivent faire l’objet d’une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Éléments de paysage à préserver :

Les linéaires végétaux repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l’état.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l’un de ces éléments doivent faire l’objet d’une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE Ac

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ac correspond à des zones agricoles liées à la conchyliculture (ensemble des procédés et des techniques utilisés pour favoriser la production des coquillages) et à l’aquaculture (ensemble des procédés et des techniques utilisées pour la production d’organismes aquatiques).

La zone Ac est composée de deux secteurs :

- **Les secteurs Act**, correspondant aux secteurs terrestres,
- **Le secteur Acm**, correspondant aux secteurs de production de l’étang de Thau.

Les constructions et installations autorisées dans les secteurs Act et Acm, doivent notamment respecter, outre les dispositions du PPRI applicable, les dispositions spécifiques codifiées aux articles L.121-16 et L.121-17 du code de l’urbanisme aux termes desquels, en principe, « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d’eau intérieurs désignés au 1° de l’article L. 321-2 du code de l’environnement.* ».

Par ailleurs, en complément de ces dispositions, les constructions et installations autorisées dans les secteurs Act et Acm, devront nécessairement, dans les espaces proches du rivage, être limitées conformément à l’article L.121-13 du code de l’urbanisme.

La zone Ac est également en partie concernée par une bande de recul inconstructible de 75 mètres de part et d’autre de la RD613, figurée aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ac 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à l’exception de celles autorisées à l’article Ac 2, notamment celles à fins d’habitations ou d’hébergement temporaire ou permanent et d’industrie.

Sont donc notamment interdits :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l’exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d’intérêt collectif.
- Tout changement de destination au sens des dispositions des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l’urbanisme au sein des constructions existantes (et notamment toute transformation, en tout ou partie, d’un bâtiment existant pour y habiter, y loger ou héberger des tiers) et sous réserve des changements de destination des constructions existantes en vue de les rendre plus conformes aux occupations et autorisations du sol admises à l’article 2.
- Toute extension de bâtiments d’habitation existants.
- Les remblais, affouillements et exhaussements du sol à l’exception de ceux qui pourraient être rendus nécessaires à l’occasion de travaux publics.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI du « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE Ac 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Uniquement dans les secteurs Act, sont autorisés :

- Les constructions et installations, ou leurs extensions, liées et nécessaires aux activités conchylicole et aquacole,
- Les constructions et installations pour l’activité d’expédition liées et nécessaires aux activités conchylicole et aquacole, contiguës aux constructions et installations déjà existantes ou en annexe sur une même unité foncière ou, en cas d’impossibilité sur une unité foncière attenante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif nécessaires à la protection, à la salubrité, à l’accessibilité douce et motorisée, au stationnement et à la mise en valeur du Bassin de Thau et des secteurs conchylicoles et aquacoles ainsi que les aménagements et l’extension d’équipements d’utilité publique traitant ou valorisant les déchets produits par l’activité conchylicole et aquacole,
- Les aménagements ou équipements publics liés au fonctionnement des activités admises sur la zone,
- La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve qu’il ait été régulièrement autorisé et qu’il s’inscrive dans l’exercice d’une activité admise au titre du présent article.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l’eau pourront comprendre des lieux d’accueil, de dégustation et de vente de la production intégrés aux bâtiments d’exploitation.
- Les travaux et aménagements d’intérêt collectif tels que les voiries, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Uniquement dans les secteurs Acm, sont autorisés :

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l’eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques (par exemples installations de tables conchylicoles, de pontons d’amarrage des navires, de pontons et portiques de déchargement,...).

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE AC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

La création de nouveaux accès directs sur la RD613 est interdite.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Eaux usées – Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Toute nouvelle construction induisant un imperméabilisation des sols devra faire l’objet d’une compensation en application des prescriptions de la MISE.

Un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Si de nouvelles voiries doivent être créées, elles devront être équipées d’un système d’assainissement pluvial dimensionné pour des pluies de fréquence au moins vingtennale et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d’origine routière.

Si ces nouvelles infrastructures s’accompagnent d’aires de stationnement, d’aires de stockage, ou toute autre activité susceptible de transmettre une pollution au réseau hydrographique, elles devront également s’accompagner de dispositifs de rétention équipés d’un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

Eaux de lavage

Les eaux de lavage des coquillages seront dirigées vers une station de traitement comprenant au moins un bac décanteur avant d’être rejetées dans l’étang conformément à la nouvelle réglementation.

Déchets

Obligation est faite au producteur ou détenteur des déchets d’en assurer ou d’en faire assurer l’élimination dans des conditions propres à éviter qu’ils portent atteinte à l’environnement.

Les rejets de coquillages dans l’étang ou sur un site non équipé pour recevoir des déchets sont formellement interdits.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d’électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200)
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE AC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE Ac 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour rappel, dans la marge de recul de 75 mètres à partir de l’axe de la RD613, les constructions et installations suivantes sont admises :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole liés et nécessaires aux activités conchylicole et aquacole,
- réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des autres voies publiques. Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE Ac 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l’exception d’un bâtiment implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de la façade et la limite séparative sera au minimum égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE Ac 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de bâtiments distincts non mitoyens n’est pas autorisée.

ARTICLE Ac 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ac 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 5.50 mètres au faîtage. Un dépassement mesuré de cette hauteur peut être toléré en cas de contraintes particulières dues au terrain ou au fonctionnement interne de l’établissement, et exclusivement dans le cadre de l’activité de production conchylicole.

Dans de tels cas, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres et le projet doit faire l’objet de prescriptions spécifiques et renforcées afin de préserver son intégration architecturale.

ARTICLE AC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

GENERALITES

Il y a lieu de distinguer deux types de bâtiments :

- le mas de détrocage, de petite surface, dont il conviendra de conserver, en cas d’extension, le caractère en respectant les volumes, les pentes de toitures et les couleurs ;
- les établissements d’exploitation de plus grande surface. En ce qui les concerne, il faudra éviter l’effet de masse au moyen de jeux de volumes et de toitures. Une simple construction rectangulaire ne saura être tolérée.

Toute intervention sur une construction existante nécessitera une recoloration des façades et des menuiseries extérieures.

MACONNERIE

- les bâtiments devront être édifiés en construction solide ;
- les éléments bâtis en maçonnerie seront enduits ou peints selon les matériaux employés. Les enduits devront avoir une granulométrie fine et lisse ;
- les bardages translucides peuvent être autorisés dans un pourcentage de 10% du mur concerné ;
- l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’un enduit ainsi que celui de matériaux d’imitation est interdit.

TOITURE

- elles doivent se composer en fonction de l’existant, en général à deux pentes. Toutefois, les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées ou imbriquées à la construction principale ;
- les couvertures seront en tuiles de terre cuite de teinte naturelle et auront une pente de 33 à 35% ;
- les plaques translucides en toiture seront tolérées dans la limite de 10% de la surface de la toiture par unité d’exploitation ;
- Seules les toitures terrasses peuvent être réalisées en élément de structure entre deux bâtiments,
- Elles ne seront accessibles que pour les installations de type chaufferie, ventilation, machinerie ascenseur.

TERRASSE – BALCONS

Les terrasses et balcons sont totalement interdits

COLORATION

Deux bâtiments voisins devront être de teintes différentes.

Les façades seront de teinte colorée dans les tons clairs, le blanc sera utilisé en petites surfaces.

CLOTURES

Domaine public : Les clôtures ne sont pas autorisées sur le domaine public maritime.

Domaine privé : Les clôtures seront constituées d’un mur d’une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d’une grille métallique à barreaudage vertical à clairevoie d’une hauteur maxi d’1,40 mètre.

ABORDS

Le voisinage immédiat de l’établissement doit être tenu propre.

AC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d’assiette concerné par le projet ou dans l’environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d’une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Il est ainsi exigé la réalisation d’une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée comme suit :

- tout projet jusqu’à 50 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement,
- au-delà de 50 m² de surface de plancher et jusqu’à 100 m² : 2 places de stationnement,
- au-delà de 100 m² et jusqu’à 150 m² de surface de plancher: 3 places de stationnement.

Les places de stationnement devront avoir une superficie, dégagement compris, de 5 m x 2,5 m soit 15 m², circulations non comprises.

ARTICLE AC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d’utiliser les essences suivantes :

Arbres de hautes tiges :

Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l’arc nord méditerranée) en ce qui concerne les arbres : Amandiers, Quercus Iles (chêne vert), Quercus Sessiflora (chêne blanc), Pinus Pinea (pin parasol), Seltis Australis (micocoulier), Cercis Siliquastrum (arbre de judée).

Arbustes et cépées :

Mimosa en touffe, arbousier, buis, arbre de Judée, cornouiller sanguin, coronille, genêt, grenadier à fleurs, hibiscus, laurier noble, laurier blanc ou rose, laurier tin, pittosporum, romarin, tamaris.

- Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Seneçon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.



ARTICLE Ac 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE Ac 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ac 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux parties naturelles de la commune.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ner**, correspondant aux « espaces remarquables terrestres » définis au titre de la loi littoral, dans le massif de la Mourre au Nord de la commune,
- **Les secteurs Nh**, situés au Nord de la RD 613 et qui accueillent des constructions existantes,
- **Le secteur Np**, correspondant au port de Bouzigues,

La zone N est en partie concernée par les dispositions issues de la « loi littoral » et en particulier par la « bande des 100 mètres » repérée par deux trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage).

La zone N est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du « bassin versant de l’étang de Thau » annexé au PLU.

La zone N comprend également des éléments de patrimoine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique et architectural.

Elle comprend également plusieurs linéaires végétaux (haies) à préserver, repérés par un figuré spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage).

La zone N est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long du ruisseau du Joncas) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Elle est également en partie concernée par une bande de recul inconstructible de 75 mètres de part et d’autre de la RD 613, figurée aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à l’exception de celles autorisées à l’article N2 et notamment :

- Les constructions destinées à l’habitat excepté dans le secteur Nh et sous réserve du respect des conditions définies à l’article N 2,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées à l’artisanat,
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière ne respectant pas les conditions définies à l’article N 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisirs.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI du « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Dans la « bande des 100 mètres » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : toutes les constructions et activités autres qu’agricoles sont interdites.

Une partie de cette « bande des 100 mètres », spécifiquement identifiée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), peut accueillir des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone N et de ses secteurs, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les aménagements d’intérêt général sont autorisés sous réserve d’être nécessaires à la protection et à la mise en valeur biologique du Bassin de Thau.
- Les aménagements légers sont autorisés lorsqu’ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d’Objectifs,
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sont autorisés notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d’Objectifs,
- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d’électricité visant à promouvoir l’utilisation des énergies renouvelables sont admises.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone et qu’ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural ou archéologique du secteur.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI « bassin versant de l’étang de Thau » joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans la partie de la « bande des 100 mètres », spécifiquement identifiée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau sont autorisées.

Dans le secteur Ner, sont uniquement admis :

- Les aménagements légers sont admis, lorsqu’ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l’ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique),
Peuvent être implantés dans le secteur Ner, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - 1° 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 équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, les postes d’observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l’hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l’importance de la fréquentation du public ;
 - 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu’il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu’aucune autre implantation ne soit possible ;
 - 3° La réfection des bâtiments existants et l’extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l’exercice d’activités économiques ;
 - 4° A l’exclusion de toute forme d’hébergement et à condition qu’ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique,
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, en souterrain, peuvent être autorisées, lorsque elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Uniquement dans les secteurs Nh :

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d’approbation du PLU sont autorisées, dès lors qu’elle ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d’approbation du PLU, sous réserve que l’extension soit de 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les piscines sont autorisées, en tant qu’annexes aux constructions à usage d’habitation existantes, dans la limite de 50 m² d’emprise au sol maximale (y compris plages et abords) et à condition de s’implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l’habitation ;

Uniquement dans le secteur Np :

- L’extension de capacité du port de Bouzigues ainsi que les constructions et aménagements sous réserve d’être liés à l’activité portuaire.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Dans l’ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Nh :

Non règlementé.

Dans les secteurs Nh :

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

La création de nouveaux accès directs sur la RD613 est interdite.

VOIRIES

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans l’ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Nh :

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Tout remblai en secteur de dépression ou d’accumulation des eaux de ruissellement doit être proscrit, ou éventuellement autorisé sous réserve de la création ou de l’aménagement d’une zone de dépression voisine pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

Les réseaux de fossés ne devront pas être renforcés, de manière à ne pas accélérer le ruissellement vers les zones urbaines. Tout busage, suppression de talweg ou tout obstacle à l’écoulement des eaux doit par ailleurs être interdit, sauf autorisation spéciale s’appuyant sur une étude hydrologique spécifique à la charge du demandeur.

Dans les secteurs Nh :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

En l’absence de réseau public d’assainissement : un dispositif d’assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l’implantation d’un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans les secteurs Nh :

Conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU :

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s’accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m², un traitement quantitatif est exigé, de type de dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU.

Pour les constructions neuves sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales jointes en annexe du PLU. Ces systèmes pourront être des bassins de rétention (collectifs dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, ou individuels) ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, ou éventuellement des systèmes d’infiltration à la parcelle, tels des puits secs ou des tranchées d’infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

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

En l’absence de réseaux d’eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d’infiltration appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200)
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l’emprise des autres voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l’ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Nh :

Non règlementé.

Dans les secteurs Nh :

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, excepté dans les secteurs Nh :

Non règlementé.

Dans les secteurs Nh :

L’emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain d’assiette.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l’ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Nh :

Non règlementé.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres l’égout des toitures (hauteur façade), sans dépasser 8,50 mètres de hauteur totale au faitage des toitures.

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

Le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser 2 niveaux.

Les caves ou garages enterrés ne seront comptabilisés comme 1 niveau, sous la condition que la hauteur, de dalle à plancher soit inférieure ou égale à 2,30 mètres et que leur création n’engendre pas une surélévation de la construction, de plus d’1 mètre en tous points par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l’ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Nh :

Les constructions et installations pouvant être autorisées dans cette zone peuvent être soumises, en ce qui concerne leur aspect extérieur, à des prescriptions qui seront précisées par la décision d’autorisation. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l’intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l’emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses et les agglomérés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d’un simple grillage de type mailles simple torsion de couleur obligatoirement vert foncé. Les poteaux supports de grillage seront simples de type fer en T et de couleur identique au grillage.

Éléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs Nh :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux site et paysages urbains.

Clôtures en limite de voie :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles seront constituées d’un mur bahut d’une hauteur maximale de 0,60 mètre au-dessus du sol (pris au niveau du trottoir ou depuis le traitement de la voie) et d’une épaisseur minimum de 0,20 mètre environ. Le mur bahut sera recouvert d’un enduit taloché de type "mélange

chantier", à la chaux et sable naturel, les teintes claires sont proscrites, la couleur choisie devra parfaitement s'intégrer au site.

Le mur bahut sera surmonté d'un grillage de type mailles simple torsion ou mailles rigides de couleur obligatoirement vert foncé. Les poteaux supports de grillage seront simples, de petite dimension et de couleur identique au grillage.

Les éléments surmontant les murs bahut auront une hauteur de 0,40 mètres maximum.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Clôtures en limite séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,20 mètre de haut maximum et d'un simple grillage de type mailles simple torsion de couleur obligatoirement vert foncé. Les poteaux supports de grillage seront simples de type fer en T et de couleur identique au grillage. L'ensemble aura une hauteur maximale d'1,80 mètre.

Le mur bahut sera recouvert d'un enduit taloché de type "mélange chantier", à la chaux et sable naturel, les teintes claires sont proscrites, la couleur choisie devra parfaitement s'intégrer au site.

Volumétrie et aspect extérieurs généraux :

La volumétrie des constructions devra être simple et harmonieuse.

Les décrochés de façades faisant jouer les ombres et les lumières sont préconisés.

Afin d'éviter les formes architecturales compactes, l'étage ne pourra représenter la totalité de l'emprise au sol de la construction. Les retraits ne pourront être inférieurs à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les surfaces de toiture couvrant les stationnements et les terrasses sont limitées à 80m².

Les poteaux supports de pergola, terrasses, devront avoir une section proportionnelle à la dimension de la construction.

Les pignons devront être traités avec une attention toute particulière afin d'éviter toute cassure verticale brutale des volumes et toujours dans un souci de limiter au maximum sa hauteur et sa largeur.

Afin d'assurer une harmonie générale depuis l'espace public, les portails des garages et les portillons des piétons seront de même nature et de même couleur que les menuiseries et les occultations du corps principal du bâtiment.

Façades:

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

Ouvertures:

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

L'emploi de poutres bois en linteaux apparents est interdit.

- Pour l'existant en bois : le bois sera repeint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé), ou coloré au brou de noix et huilé (huile de lin, essence de térébenthine).
- Pour les linteaux en métal : le métal doit être peint (gris anthracite, rouge très foncé, vert très foncé)

Le bois et le métal pourront être associés.

Les volets (battants, coulissants ou roulants) seront de même nature que les menuiseries.

Pergolas, treilles...:

L'emploi de pergolas, treilles non couvertes en bois ou en serrurerie est autorisé toutefois, dans la mesure du possible, ces éléments seront prévus dès la demande de permis de construire.

Balcons et garde-corps:

Les balcons en porte à faux et terrasses à l'étage devront faire partie intégrante de la construction (pas de débord sur l'emprise constructible) et leur garde corps sera de type droit vertical, largement ajouré avec lisse supérieure horizontale.

Les garde-corps seront traités avec soin et l'emploi de balustres est interdit.

Les garde-corps seront homogènes sur une même construction.

Couleurs:

Le choix des couleurs devra être en harmonie avec la palette chromatique dominante visible sur le territoire de la commune. Les teintes devront clairement apparaître dans le dossier de demande de permis de construire.

Les murets de clôture seront de même teinte que les façades dans un ton plus ou moins soutenu.

Les éléments extérieurs tels que les volets, éléments de serrurerie, de boiserie etc., seront d'une même teinte unie choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Il est déconseillé d'utiliser plus de 2 teintes d'enduit de façade sur une même construction.

Energies renouvelables :

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en toiture, soit en façade, une adaptation des règles énoncées ci-avant est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments devront figurer lors du dépôt de demande de permis de construire.

Concernant le dimensionnement de ces éléments (surface) une étude effectuée par un bureau d'études spécialisé devra être jointe au dossier de demande de permis de construire afin de développer uniquement les surfaces nécessaires aux besoins. Les études commerciales ne seront pas prises en compte.

Les panneaux de type photovoltaïque apparents sont proscrits afin d'éviter le recouvrement quasi complet des toitures tuiles orientées à l'est et au sud.

Les éoliennes sont interdites.

Toitures:

Les toitures tuiles devront avoir une pente entre 33 et 35% maximum au-dessus de l'horizontale.

Les tuiles seront de type canal traditionnelles, canal mécanique similaires de teinte naturelle, rouge brique ou rosé non vieilles artificiellement.

L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les tuiles mécaniques plates sont proscrites.

Les décrochés de toiture sont conseillés.

Les égouts de toiture seront traités avec soin. Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement en zinc.

Les pans de toitures reposeront en partie basse sur deux rangs minimum de génoises traditionnelles obligatoirement.

Les toitures terrasses sont interdites, l'aménagement d'une terrasse en toiture est autorisé à condition d'être traité comme un crevé de toit et donc respecter les prescriptions suivantes :

- L'emprise de la terrasse créée ne pourra pas excéder le tiers de la superficie du pan de toiture percé.
- La terrasse devra être entourée par un couronnement en tuiles canal de manière à n'être pas visible depuis le domaine public (rang de tuile qui reposera sur une casquette de 0,60 mètre à 0,30 mètre minimum selon les cas).

Dans le cas de l'implantation de superstructures ou d'éléments techniques en toiture ou en pignon (cheminée, VMC, extracteur,...), ils devront être intégrés et habillés. Pour les groupes de climatisation les éléments techniques apparents devront être placés à 2,50 mètres maximum de haut depuis le terrain naturel afin d'être invisible depuis la rue et les avoisinants immédiats.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les parcelles doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface en pleine terre et / ou plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de terrain.

Pour toute nouvelle plantation :

- Il est conseillé d’utiliser les essences suivantes :

Arbres de hautes tiges :

Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l’arc nord méditerranée) en ce qui concerne les arbres : Amandiers, Quercus Iles (chêne vert), Quercus Sessiflora (chêne blanc), Pinus Pinea (pin parasol), Seltis Australis (micocoulier), Cercis Siliquastrum (arbre de judée).

Arbustes et cépées :

Mimosa en touffe, arbousier, buis, arbre de Judée, cornouiller sanguin, coronille, genêt, grenadier à fleurs, hibiscus, laurier noble, laurier blanc ou rose, laurier tin, pittosporum, romarin, tamaris.

- Il est déconseillé d’utiliser les essences suivantes : Palmier phœnix et tout sujet apparenté de la même famille, Faux vernis du Japon, Seneçon en arbre, Pennistrum villosum, pin d’Alep.

Les essences plantées devront figurer sur chaque permis de construire.

Eléments de paysage à préserver :

Les linéaires végétaux repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l’état.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l’un de ces éléments doivent faire l’objet d’une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.




ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES


Non règlementé.



ANNEXES DU REGLEMENT


LISTE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Numéro	Références cadastrales	Descriptif	Photographie
1	AA 239	<p>Moulin à vent :</p> <p>Moulin à vent qui appartenait au seigneur de Bouzigues au XVIII^e siècle.</p> <p>Entre 1942 et 1944, le moulin servit de point d’appui à l’armée allemande.</p> <p>A partir de 1955 il fut restauré « <i>quand le monde était jeune et le soleil mon ami</i> ».</p>	
2	AB 42	<p>Ecole :</p> <p>L’architecture est représentative de la fonction publique et communale de l’édifice : plan massé et façades ordonnancées à modénature importante, corps central en léger retrait et balcon couronné d’un fronton sommital au-dessus de l’entrée principale dans un édifice identitaire de par sa fonction même.</p>	
3	AB 87	<p>Bâtiment de la Poste :</p> <p>Beauté classique d’un édifice relativement monumental grâce à son emmarchement, son balcon filant au-dessus de ses trois arcades en plein centre, son fronton triangulaire qui distingue la partie centrale de l’édifice. L’implantation en retrait de la voie publique est le même que celui de la Mairie.</p>	

<p>4</p>	<p>AC 87</p>	<p>Eglise paroissiale Saint-Jacques: Milieu du XVIII^e siècle / 3^e quart XIX^e du siècle. Architecte : Nogaret (Montpellier) L’édifice est le fruit d’une campagne de reconstruction et d’agrandissement de l’église médiévale dont il reste le chœur et la chapelle de la vierge, entreprise au milieu du XVIII^e siècle et de travaux de rénovation et d’embellissement programmés au cours du XIX^es et début du XX^e siècle. L’église présente une nef terminée par un chevet plat. La nef est divisée en quatre travées (les trois dernières étant doublées d’une chapelle latérale). L’abside est voutée d’ogives creusées en cavets et retombant sur des colonnes cylindriques engagées dans les piliers de la nef ; les formerets de cette voute sont à pénétration. Les deux autres chapelles latérales sont voutées d’arrêtes. La nef est couverte d’un berceau surbaissé.</p>	
<p>5</p>	<p>Domaine public Chemin du Ravin des Aiguilles</p>	<p>Vieux puits des Aiguilles : Fontaine de forme octogonale du XVIII^e siècle située dans un renforcement de mur de la parcelle de vignes signalée ci-dessous.</p>	

6	AB 79 AB 78 AC 58 AB 237 AB 81 AB 83 AB 281 AB 82 AB 80	<p>Vieux murs des Aiguilles :</p> <p>Très grande parcelle de vignes entourée d’un mur ancien en pierre en plein cœur du village et témoignant de l’ancien rapport du tissu urbain à l’espace cultivé.</p> <p>Les extensions périphériques de types pavillonnaires n’ont pas entamé cette large emprise vide dont la bordure sud est constituée des anciens bâtis de production associés à l’espace cultivés.</p> <p>Elle est en partie située en zone inondable.</p>	
---	---	---	--

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE (LINEAIRES VEGETAUX) A PRESERVER

Descriptif	Photographie
<p>Haies à l’interface entre la zone agricole Est et les zones naturelles du Massif de la Mourre.</p> <p>Le réseau bocager de cette zone permet de constituer un espace relais entre le réservoir de biodiversité du Nord-ouest de la commune (massif de la Mourre) et l’étang de Thau.</p> <p>En effet, les haies sont des corridors pour de nombreuses espèces notamment en milieux agricoles et présentent donc un intérêt écologique. Elles participent également à l’attrait paysager de ces espaces en partie cultivés. Les haies en bordure de l’ancienne carrière sont particulièrement intéressantes sur ce point de vue.</p>	

LISTE DES SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D’ORDRE ECOLOGIQUE

Descriptif	Photographie
<p>Ruisseau du Joncas et ses abords.</p> <p>Ruisseau du Joncas et ses abords végétalisés sont susceptibles de jouer un rôle pour la trame verte en assurant une circulation des espèces entre la lagune de Thau et les parties hautes du territoire communal.</p> <p>Ce corridor est intéressant car il s’appuie sur des berges végétalisées (fourrés, bandes enherbées) qu’il serait intéressant de maintenir et de renforcer.</p>	