

COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

Phase d'arrêt du PLU – Juillet 2016

P.L.U DE LA COMMUNE DE LEZIGNAN LA CEBE	
PIECE 4 : REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
ZONES URBAINES « U »	4
ZONE UA	5
ZONE UB	10
ZONE UE	15
ZONE UX	19
ZONES A URBANISER « AU »	23
ZONES AU	24
ZONE 2AU	34
ZONES NATURELLES « N »	35
ZONES AGRICOLES « A »	40
ANNEXES	46
GUIDE VEGETAL	49



DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Lézignan-la-Cèbe.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, dont la traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage, délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite ainsi les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (N).

Le territoire de Lézignan-la-Cèbe est ainsi divisé en quatre types de zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières.

Ces zones sont les suivantes :

Zones urbaines : UA, UB dont Ub1, UE et UX

Zone à urbaniser: AU1, AU2, AUb et 2AU

Zones agricoles: A et At

Zones naturelles: N et Npv

Le règlement peut ainsi définir des règles applicables à l'ensemble d'une zone mais également distinguer des prescriptions entre plusieurs secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone. Le règlement délimite également des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions, servitudes et réservations afin d'assurer :

- la protection et la mise en valeur d'espaces patrimoniaux ou paysagers (éléments du patrimoine et du paysage) soumis aux dispositions des articles L151-19 et L151-23,
- la préservation de boisements significatifs et de qualité (espaces boisés classés) soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme,
- la réservation d'emplacements pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics (emplacements réservés) soumis aux dispositions de l'article Article L151-41 du code de l'urbanisme,
- le changement de destinations des bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 et L151-1 et R-151-23.



ZONES URBAINES

« U »

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

La zone U recouvre les zones équipées de la commune et compte 4 secteurs :

- **Ua : centre historique de Lézignan la Cèbe à vocation principale d'habitat.**
- **Ub : zones d'extension urbaines à vocation principale d'habitat.**
- **Ue : zone réservée à l'implantation d'équipements publics et d'intérêt collectif**
- **Ux : zone réservée à l'accueil d'activités au niveau de l'entrée sud de Lézignan la Cèbe, et au site de la Cave Coopérative**

Un sous secteur Ub1, concernant le lotissement Bellevue, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, conditionnant l'urbanisation.

Dans le secteur Ua et une partie du secteur Ub, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (voir plan des servitudes en annexe).

Certains secteurs des zones Ua, Ue et Ux sont concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault approuvé le 18 février 2005, annexé au PLU.



ZONE UA

CENTRE HISTORIQUE DE LEZIGNAN LA CEBE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage commercial et artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est



également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UA6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.



ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 11 mètres au faitage de la toiture et 3 niveaux (R+2). Les gabarits des bâtiments existants à proximité devront être respectés en priorité.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Façades

Lors des interventions sur le bâti ancien, les éléments en pierre de taille seront nettoyés, remis en état ou reconstitués à l'identique.

Les façades recevront deux types de parement :

- Les finitions enduites ou traitées par un badigeon.
Les enduits sont de couleur ocre clair ou beige clair, le blanc étant exclu. Les badigeons doivent être clairs de couleurs : gris pierre, beige, beige ocré, gris bleu, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre, ocre orangé, ocre jaune, beige rosé. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues. Le blanc pur et les couleurs vives ou foncées sont interdits. Les teintes sont précisées par la palette de couleur jointe en annexe du règlement.
- Le re-jointement : l'enduit devra être de même nature, à pierre vue, au nu des pierres et dans la teinte moyenne des pierres, avec une finition grattée. Ce traitement est réservé au bâti en pierre de taille ou au bâti ancien, médiéval jusqu'au XVII^{ème} siècle, en moellons assisés, et au bâti utilitaire agricole.

Les encadrements sont réalisés sur une largeur de 17cm environ dans la même couleur mais un à deux tons plus clair ou en blanc ocré.

Les éléments de décor devront être conservés ou restitués. Lorsqu'ils ne sont pas en pierre de taille, ils sont dessinés ou peints dans une teinte proche de la pierre calcaire et cernés d'un mince filet (2 cm) destiné à donner une impression de profondeur.

Les éléments liés aux installations de climatisation seront autorisés sous conditions d'être invisibles du domaine public, en étant incrustés en façade, habillés par un panneau persienne, installés discrètement à l'intérieur de la propriété, ou sous forme de souche de cheminée en toiture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.



Menuiseries

Les menuiseries anciennes du XVIIIème et XIXème siècle devront être conservées ou réparées, ainsi que les portes anciennes et portails vigneron dans la mesure du possible.

Le style des nouvelles menuiseries sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade.

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes et celles en aluminium devront être laquées, en respectant les coloris suivants : gris clair, gris bleuté, gris vert, marron ou bordeaux.

Les couleurs claires sont réservées aux fenêtres et portes-fenêtres, les couleurs moyennes pour les volets en harmonie avec les fenêtres. La même couleur que les fenêtres, un ou deux tons plus foncé, peut être prise. Les couleurs sombres sont réservées aux portes d'entrée et grands portails.

- Sont exclues en remplacement des menuiseries anciennes : les menuiseries en PVC ainsi que les menuiseries en aluminium laqué blanc, les volets roulants, les volets pliants PVC ou métal.
- Les volets repliables ou non sont à lames larges sans écharpe.
- Pour le bâti ancien, les nouvelles portes d'entrée peuvent être vitrées sur la moitié haute seulement.
- Les ferronneries anciennes (grilles, garde corps) devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible. Elles seront de teinte foncée.

Toitures

Elles auront une pente d'environ 30% et seront en tuile canal de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles et qu'elles soient invisibles de l'extérieur.

Les débords de toits seront de 30 cm maximum et réalisés au moyen d'une génoise d'un à deux rangs.

L'ouverture d'une terrasse en toiture est interdite en cas de visibilité depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques n'étant pas compatibles avec le patrimoine ne sont pas admis en remplacement de la couverture traditionnelle en tuile canal ancienne. Ils peuvent être admis en petite surface annexe, sur cour et auvent, s'ils ne remettent pas en cause les qualités architecturales des bâtiments.

Clôtures

Les murs séparatifs et de clôtures seront conçus sur le modèle traditionnel du village.

Ils ne dépasseront pas 2,30 m de hauteur.

Les finitions de type tyrolienne, écrasées ou brutes de projection sont interdites. Les couronnements réalisés en tuiles rondes sont interdits.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les murs en pierres existants, enduits à pierre vue, doivent être conservés. Ils peuvent être surélevés à l'identique avec un couronnement en pierre apparent ou enduit lissé. Les murs à créer reprennent la même forme avec un enduit gratté et un couronnement lissé, dans la continuité du modèle traditionnel du village.

Une hauteur supérieure à la limite énoncée ci-dessus peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.



- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place de stationnement par nouveau logement.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit prévoir une partie de ces places pour le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



ZONE UB

ZONES D'EXTENSION URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage commercial et artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est



également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UB6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.



ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder :

- 4 mètres au faîtage de la toiture et 1 niveau (RDC), lorsque les constructions et installations sont implantées en limite séparative;
- 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1), lorsque les constructions et installations sont implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Couvertures

Dans le cas de toiture en pente :

- Les couvertures des constructions doivent être de type tuile canal.
- Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Ils ne sont pas admis sur le bâti ancien. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant, dans la mesure du possible.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Teintes : Les enduits sont de couleur ocre clair ou beige clair, le blanc étant exclu.



Les badigeons sont clairs : gris pierre, beige, beige ocré, gris bleu, terre clair, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre clair, ocre orangé, ocre jaune, beige rosé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

Stationnement des vélos et deux-roues

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit prévoir une partie de ces places pour le stationnement sécurisé des vélos et deux-roues motorisés.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.



ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



ZONE UE

ZONE RESERVEE A L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de s'intégrer aux milieux environnants.

ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'absence de desserte en réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement autonome est obligatoire et doit se faire selon un mode individuel adapté à la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UE6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 m minimum de l'axe de la RD 124.
- à 5 m minimum de l'emprise des autres voies publiques.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul minimale de 5 m. Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles et des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Principes

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

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Le blanc pur et les couleurs vives ou foncées sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, etc.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage sans soubassement, doublé d'une haie vive.

Le long des routes départementales (RD 124), les portails devront être implantés en retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement d'un poids lourd en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les dépôts et installations doivent être créées.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.



ZONE UX

ZONE RESERVEE A L'ACCUEIL D'ACTIVITES AU NIVEAU DE L'ENTREE SUD DE LEZIGNAN LA CEBE
ET AU SITE DE LA CAVE COOPERATIVE

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes.
- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au logement des personnes dont la présence est permanente pour assurer la direction, le gardiennage des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ;
- l'extension des bâtiments existants, sous réserve d'être limitée à 40 m² de surface de plancher et de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...), sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE UX3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 6 mètres et emprise de 9 mètres.



ARTICLE UX4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UX6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 m minimum de l'axe de la RD 609.
- à 5 m minimum de l'emprise des autres voies publiques.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul minimale de 5 m. Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Le blanc pur et les couleurs vives ou foncées sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, etc.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive.

Le long des routes départementales (RD 124 et RD 609), les portails devront être implantés en retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement d'un poids lourd en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

ARTICLE UX12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.



Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisées doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ARTICLE UX13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Des haies vives destinées à masquer les dépôts et installations doivent être créées.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UX15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UX16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.



ZONES A URBANISER

« AU »

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

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

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



ZONE AU

**La zone AU est destinée au développement urbain à court terme de la commune sur le secteur de La Pinède.
L'urbanisation de la zone AU est conditionnée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

Deux sous-secteurs concernent la zone AU, assurant le phasage de l'urbanisation du quartier de la Pinède.

- **Secteur AU1 : secteur sud de la Pinède**
- **Secteur AU2 : secteur nord bordant le chemin des Barthes, dont l'urbanisation est conditionnée par l'achèvement de l'aménagement du secteur AU1, première tranche de quartier, afin d'assurer le raccordement du secteur AU2 aux équipements et aux réseaux.**

Chacun des secteurs AU1 et AU2 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal, de bureau, d'intérêt public et collectif sous réserve :

- de leur intégration au sein d'opérations d'ensemble ;
- de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

L'urbanisation des secteurs AU1 et AU2 est conditionnée par la prise en compte des principes d'aménagement déclinés par l'orientation d'aménagement et de programmation d'ensemble, et par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chacun des secteurs. Le secteur AU2 ne pourra être urbanisé qu'une fois l'urbanisation du secteur AU1 achevée, afin de desservir de façon optimale le secteur AU2 en équipements et réseaux.

ARTICLE AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

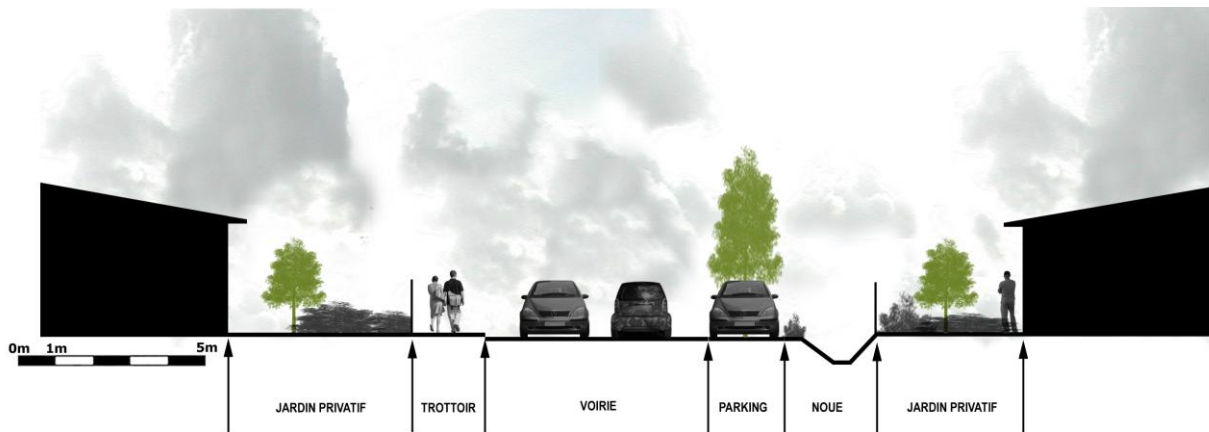


Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres.

Les voiries devront être doublées de cheminements piétons sécurisés et aménagés.



ARTICLE AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé prioritairement en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Les ouvrages paysagers de rétention/récupération/infiltration des eaux pluviales sont à privilégier dans la zone.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de regroupement des conteneurs individuels ou collectifs, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés de façon à limiter au maximum les nuisances et ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE AU6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- soit avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.



Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Couvertures

- Dans le cas de toiture en pente :
 - Les couvertures des constructions doivent être de type tuile canal.
 - Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.
 - Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.
- Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant, dans la mesure du possible.
- Les toitures terrasses sont également autorisées.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes, reprenant les codes architecturaux de la commune.

Teintes : Les enduits sont de couleur ocre clair, ocre orangé, beige clair, beige ocré, terre clair, beige rosé, le blanc étant exclu.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ; celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdite.

ARTICLE AU12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :
 - Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
 - Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places pour 10 logements au moins.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.



ARTICLE AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE AU16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.



ZONE AUB

La zone AUB est destinée au développement urbain à court terme de la commune sur le site du Château d'Ormesson.

L'urbanisation de la zone AUB est conditionnée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et fait l'objet d'un règlement adapté aux enjeux présents sur le secteur.

L'aménagement de la zone AUB doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings et les aires de stationnement de camping cars et de caravanes
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage commercial et artisanal.

ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Seules les constructions à usage d'habitation et les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisées.

ARTICLE AUB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres.

ARTICLE AUB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.



Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de regroupement des conteneurs individuels ou collectifs, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés de façon à limiter au maximum les nuisances et ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AUB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE AUB6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE AUB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.



ARTICLE AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

ARTICLE AUB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

ARTICLE AUB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

ARTICLE AUB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Teintes : Les enduits sont de couleur ocre clair ou beige clair, le blanc étant exclu. Les badigeons sont clairs : gris pierre, beige, beige ocré, gris bleu, terre clair, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre clair, ocre orangé, ocre jaune, beige rosé.

Les encadrements sont réalisés sur une largeur de 17cm environ dans la même couleur mais un à deux tons plus clair ou en blanc ocré.

Les soubassements seront de teinte plus foncée de préférence gris (badigeon ou teinte dans la masse)

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs claires sont réservées aux fenêtres et portes-fenêtres, les couleurs moyennes pour les volets en harmonie avec les fenêtres. La même couleur que les fenêtres, un ou deux tons plus foncé, peut être prise. Les couleurs sombres sont réservées aux portes d'entrée et grands portails.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes du XVIIIème et XIXème siècle devront être conservées ou réparées, ainsi que les portes anciennes et portails vigneron dans la mesure du possible.

Le style des nouvelles menuiseries sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade.

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes et celles en aluminium devront être laquées, en respectant les coloris suivants : gris clair, gris bleuté, gris vert, marron ou bordeaux.

- Sont exclues en remplacement des menuiseries anciennes : les menuiseries PVC ou aluminium laqué blanc, les volets roulants, les volets pliants pvc ou métal.



- Les volets repliables ou non sont à lames larges sans écharpe.
- Les nouvelles portes d'entrée doivent être vitrées sur la moitié haute seulement, pour le bâti ancien.
- Les ferronneries anciennes (grilles, garde corps) devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible. Elles seront de teinte foncée.

Toitures

Elles auront une pente d'environ 30% et seront en tuile canal de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition :

- qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles
- qu'elles soient invisibles de l'extérieur

Les débords de toits seront de 30 cm minimum et réalisés au moyen d'une génoise de deux rangs au moins.

L'ouverture d'une terrasse en toiture est interdite en cas de visibilité depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques n'étant pas compatibles avec le patrimoine ne sont pas admis en remplacement de la couverture traditionnelle en tuile canal ancienne. Ils peuvent être admis en petite surface annexe, sur cour et auvent si ils ne remettent pas en cause les qualités architecturales des bâtiments.

Clôtures

L'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone précise les murs de clôture en pierres existants à protéger strictement et les parties pour lesquelles l'aménageur doit rechercher leur préservation en fonction des contraintes techniques d'urbanisation du site. La desserte de la zone AUb est définie par l'orientation d'aménagement et de programmation afin de limiter les impacts sur le mur de clôture en pierres, à un secteur de dimension restreinte.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublés d'une haie vive.
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

ARTICLE AUb12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

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

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit prévoir une partie de ces places pour le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.



ARTICLE AUB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

ARTICLE AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE AUB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE AUB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.



ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à une urbanisation à vocation principale d'habitat à moyen ou long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

Cette zone comprend le secteur nord-ouest du futur quartier de La Pinède, ainsi qu'un secteur situé au nord de la commune, le long de l'avenue du stade (RD 124).

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui conditionneront l'urbanisation, une fois le PLU modifié.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...), sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de rester compatibles avec la vocation future de la zone.

ARTICLE 2AU 3 A 2AU 5 :

Non réglementés.

ARTICLE 2AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif s'implanteront à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif s'implanteront à partir de la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 A 2AU 16

Non réglementés.



ZONES NATURELLES

« N »

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

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.**

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;**
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**



ZONE N

La zone N recouvre les espaces à caractère naturel de la commune (espaces boisés, ripisylves...).

Elle comporte un sous-secteur Npv destiné à l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque sur le site de l'ancienne carrière.

La zone N est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault approuvé le 18 février 2005, annexé au PLU.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être destinés à la réalisation d'aménagements publics et sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter atteinte aux paysages.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations à destination forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages naturels environnant,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface et sans création d'un logement supplémentaire,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques dès lors qu'elles constituent l'extension d'une construction destinée à l'habitation,
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur Npv uniquement

- Les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle à partir d'un puits ou d'un forage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, mais non étendue à l'alimentation des tiers.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance requise par les services incendie et secours compétents, vis à vis des bâtiments à défendre, ou bien par une réserve d'eau satisfaisant aux normes imposées en matière de défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE N6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N

Les constructions doivent être implantées :

- A 100 m minimum de l'axe des autoroutes ;
- à 75 m minimum de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 609), sauf pour les constructions à usage agricole dont le recul sera ramené à 25 m minimum de l'axe ;
- à 25 m minimum de l'axe des autres voies départementales ;
- à 10 m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques.



Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Npv

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Npv

La hauteur maximale des bâtiments, locaux et installations techniques nécessaires à l'exploitation du site de production d'énergie photovoltaïque est fixé à 4 mètres.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales. Elles doivent être adaptées à la nature du sol et choisies parmi les essences citées dans le guide végétal en annexe au présent règlement (guide végétal du Languedoc-Roussillon– CAUE).



ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ZONES AGRICOLES

« A »

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

- **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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;**
- **Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.».**



ZONE A

La zone A est destinée aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend deux sous secteur :

- **Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'hébergement touristique : secteur At.**
- **Un secteur où les constructions ne sont pas autorisées, du fait de la présence de cônes de vue remarquables sur le site du château d'Ormesson : secteur Ap**

La zone A est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault approuvé le 18 février 2005, annexé au PLU.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors zone Ap :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les constructions à usage agricole, sous réserve d'être destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation en raison de la nature de son activité (élevage, culture à haute valeur ajoutée...)
 - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
 - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- L'extension des constructions existantes à usage autre qu'agricole, sous réserve :
 - de ne pas changer la destination de celles-ci,
 - qu'elle ne porte pas atteinte à une exploitation agricole,
 - que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 50m² de surface et sans création d'un logement supplémentaire.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- Les annexes liées à une habitation, sous réserve que la surface de plancher de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles comportent une ouverture maximum.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur At uniquement :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, de type bâti léger, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que la surface de plancher des constructions n'excède pas 40 m² par construction.

Dans le secteur Ap uniquement :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale,...) et nécessaires au fonctionnement des services publics.



ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Afin de garantir la sécurité routière sur le réseau départemental :

- sur le réseau départemental principal et secondaire, RD124, RD124E1, RD30E5, RD609, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle à partir d'un puits ou d'un forage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, mais non étendue à l'alimentation des tiers.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance requise par les services incendie et secours compétents, vis à vis des bâtiments à défendre, ou bien par une réserve d'eau satisfaisant les normes imposées en matière de défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.



Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE A6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- A 100 m minimum de l'axe des autoroutes ;
- à 75 m minimum de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 609), sauf pour les constructions à usage agricole dont le recul sera ramené à 25 m minimum de l'axe ;
- à 25 m minimum de l'axe des autres voies départementales ;
- 10 m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur At :

Les constructions et installations devront s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur At uniquement :

Les constructions et installations devront s'implanter à 10 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur At :

Non réglementé

Dans le secteur At uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 12% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur At :

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur At uniquement :



La hauteur des constructions autorisées, destinées à l'hébergement touristique, ne pourra pas excéder 4 mètres au faitage de la toiture et 1 seul niveau.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage autre que l'exploitation agricole et forestière

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

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

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal et n'excéderont pas une pente de 30%.

Les tuiles rouge vif et les tuiles vernissées sont interdites.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et sera constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Bâtiments à usage d'exploitation agricole ou forestière

Toiture

Les teintes discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Bardage

Ils devront respecter une disposition verticale.

Les bardages bois seront traités de couleur naturelle.

Les bardages métalliques seront de teinte discrète et de couleur naturelle. Les teintes vives et foncées sont interdites.



ARTICLE A12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales. Elles devront être adaptées à la nature du sol et choisies parmi les essences citées dans le guide végétal en annexe au présent règlement (guide végétal du Languedoc-Roussillon – CAUE).

Dans le secteur At uniquement :

Prévoir une bande enherbée et plantée de 10 m à compter des limites parcellaires bordant les espaces cultivés, afin d'assurer l'intégration paysagère du projet sur le site.

Au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit rester en « pleine terre », libre de toutes constructions.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXE 1

PALETTES DE COULEURS



PALETTE DE TEINTES DE BADIGEON OU ENDUIT

Ces teintes sont toutes celles de badigeons de chaux pour finition. Les quatre teintes de droite sont aussi des teintes d'enduit. Ce sont des tons de pierre claire, ocre clair et terre claire.

Les teintes de badigeon



Les teintes de badigeon et d'enduit





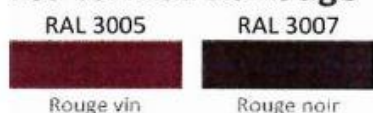
PALETTE COULEURS DE MENUISERIES ET FERRONNERIES

les couleurs claires sont réservées aux fenêtres et portes-fenêtres, les couleurs moyennes pour les volets en harmonie avec les fenêtres (on peut prendre la même couleur que les fenêtres un ou deux tons plus foncé) les couleurs sombres sont réservées aux portes d'entrée, grands portails et ferronneries

Les teintes de jaune



Les teintes de rouge



Les teintes de bleu



Les teintes de vert



Les teintes de gris



Les teintes de brun





ANNEXE 2

GUIDE VEGETAL DU LANGUEDOC-ROUSSILLON