



Département de l'Hérault
Commune de Corneilhan

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols
valant transformation en

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1 : Règlement écrit

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

POS approuvé par DCM en date des : 18-12-2001 14-12-2009	Révision générale du POS prescrite par DCM en date du 14-11-2005	Révision générale du PLU arrêtée par DCM en date du 10-09-2018	Révision générale du PLU approuvée par DCM en date du 10-12-2019
---	--	--	--



MAÎTRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE CORNEILHAN
MAIRIE DE CORNEILHAN
PLACE DE LA MAIRIE
34490 CORNEILHAN
STANDARD : 04 67 37 73 64

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



AGENCE D'URBANISME :

LA COURONDELLE
58 ALLÉE JOHN BOLAND
34 500 BEZIERS
TEL : 04 67 39 91 40
FAX : 04 67 39 91 41



NATURAE

RÉSIDENCE SAINT-MARC
15 RUE JULES VALLÈS, 34200 SÈTE
TEL./FAX. 04.48.14.00.13

SOMMAIRE

TITRE 1.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
I.	CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	11
1.	Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme	11
2.	Dérogations au plan local d'urbanisme et cas d'adaptations mineures	11
	<i>Adaptations mineures</i>	11
	<i>Dérogations aux règles du PLU</i>	11
3.	Les dispositions, prescriptions et servitudes demeurant applicables aux PLU à l'égard d'autres législations ou réglementations	12
	<i>Certains articles du règlement national d'urbanisme</i>	12
	<i>Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol</i>	12
	<i>Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier</i>	13
	<i>Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur</i>	13
	<i>Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU</i>	13
	<i>Les dispositions concernant la protection des vestiges archéologiques</i>	13
II.	INFORMATIONS UTILES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS	14
1.	Destinations et sous-destinations	14
2.	Précisions relatives aux sous destinations	14
3.	Changement de destination	16
4.	Surface de plancher	16
5.	Emprise au sol	17
6.	Obligation de recours à un architecte	17
7.	Réglementation applicable aux lotissements	17
8.	Performances environnementales et énergétiques	17
9.	Publicités, enseignes et préenseignes	18
III.	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLU DE CORNEILHAN	19
1.	Division du territoire en zones	19
2.	Évolution du bâti existant en zones agricoles ou naturelles	20
3.	Éléments patrimoniaux à préserver	20
4.	Accès et voirie	21
	<i>Accès</i>	21
	<i>Accès en bordure des routes départementales</i>	21
	<i>Accès sur les voies bordées d'arbres</i>	21
	<i>Voirie</i>	21
5.	Stationnement	22
	<i>Stationnement des vélos</i>	22
	<i>Stationnement relatif aux logements locatifs aidés</i>	22
	<i>Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires</i>	22
	<i>Quantitatif</i>	22

6. Règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur	23
<i>Principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	23
<i>Définition des constructions annexes</i>	24
<i>Emprise au sol des constructions</i>	24
<i>Principes de calcul des hauteurs des constructions</i>	25
7. Risques et contraintes	26
<i>Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation</i>	26
<i>Risque sismique</i>	26
<i>Risque mouvements de terrain</i>	26
<i>Risque retraits et gonflement des argiles</i>	26
<i>Risque feux de forêts</i>	27
<i>Prescriptions techniques générales du SDIS</i>	27
<i>Prescriptions du Sage Astien</i>	27
TITRE 2. LES ZONES URBAINES (U)	29
CARACTÈRE DES ZONES URBAINES	31
<i>Les zones urbaines de la commune</i>	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	32
1.1. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés</i>	32
1.2. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits</i>	35
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	36
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	37
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	37
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	38
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	38
<i>Hauteur des constructions</i>	39
<i>Volume des constructions annexes</i>	39
2.2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	40
<i>Toiture</i>	40
<i>Façades</i>	42
<i>Équipements de façade</i>	43
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	44
<i>Clôtures</i>	45
<i>Verrières, marquises</i>	46
<i>Vitrines commerciales</i>	46
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	46
<i>Climatiseurs et dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	47
<i>Espaces libres et plantations</i>	47
<i>Protection du patrimoine identifié</i>	48
2.3. <i>Stationnement</i>	48
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés	49
3.1. <i>Accès et voies</i>	49

3.2. Desserte par les réseaux	49
Alimentation en eau potable	49
Encadrement de la réalisation de forages domestiques	49
Défense incendie	49
Assainissement des eaux usées	49
Assainissement des eaux pluviales	50
Électricité - Téléphone - Télédistribution	50
Énergies renouvelables	50
3.3. Ordures ménagères	50
TITRE 3. LES ZONES À URBANISER (AU)	51
CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER	53
La zone à urbaniser de la commune	53
Principales contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0-AU2	54
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	54
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisé	54
1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits	54
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	54
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	55
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	57
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	57
Hauteur des constructions	57
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	58
Espaces libres et plantations	58
2.3. Stationnement	58
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés	59
3.1. Accès et voies	59
3.2. Desserte par les réseaux	60
Eau potable	60
Encadrement de la réalisation de forages domestiques	60
Assainissement eaux usées	60
Assainissement des eaux pluviales	60
Électricité - Téléphone - Télédistribution	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	61
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	61
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés	61
1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits	63
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	64
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	65
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65

<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	65
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	66
<i>Hauteur des constructions</i>	66
2.2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	67
<i>Toiture</i>	67
<i>Façades</i>	67
<i>Équipements de façade</i>	68
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	68
<i>Clôtures</i>	69
<i>Verrières, marquises</i>	69
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	69
<i>Aires de poubelles</i>	69
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	70
<i>Espaces libres et plantations</i>	70
<i>Protection du patrimoine identifié</i>	71
2.3. <i>Stationnement</i>	71
<i>Réalisation de places de stationnement «visiteurs» sur le domaine public</i>	71
<i>Réalisation de places de stationnement privatives</i>	71
3. <i>Équipements, réseaux et emplacements réservés</i>	72
3.1. <i>Accès et voies</i>	72
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	72
<i>Eau potable</i>	72
<i>Encadrement de la réalisation de forages domestiques</i>	72
<i>Défense incendie</i>	72
<i>Assainissement eaux usées</i>	72
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	73
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	73
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	73

TITRE 4. LES ZONES AGRICOLES (A) 75

CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES 77

<i>Les zones agricoles de la commune</i>	77
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles</i>	77

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 78

1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	78
1.1. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés</i>	78
1.2. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits</i>	79
2. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	81
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	81
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	81
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	81
<i>Hauteur des constructions</i>	81
2.2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	82
<i>Toiture</i>	82
<i>Façades</i>	82

<i>Ouvertures et menuiseries</i>	82
<i>Clôtures</i>	83
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	83
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	84
<i>Espaces libres et plantations</i>	84
<i>Protection du patrimoine identifié</i>	84
2.3. <i>Stationnement</i>	84
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés	85
3.1. <i>Accès et voies</i>	85
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	85
<i>Eau potable</i>	85
<i>Encadrement de la réalisation de forages domestiques</i>	85
<i>Assainissement des eaux usées</i>	86
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	86
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	87
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	87
TITRE 5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	89
CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	91
<i>Les zones naturelles et forestières de la commune</i>	91
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones naturelles et forestières</i>	91
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	92
1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	92
1.1. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés</i>	92
1.2. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits</i>	93
2. <i>Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	94
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	94
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	94
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	94
<i>Hauteur des constructions</i>	94
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	95
<i>Toiture</i>	95
<i>Façades</i>	95
<i>Clôtures</i>	95
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	96
<i>Protection du patrimoine identifié</i>	96
2.3. <i>Stationnement</i>	96
3. <i>Équipements, réseaux et emplacements réservés</i>	97
3.1. <i>Accès et voies</i>	97
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	97
<i>Eau potable</i>	97
<i>Encadrement de la réalisation de forages domestiques</i>	97
<i>Assainissement des eaux usées</i>	97
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	97

TITRE 6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	99
RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	101
TITRE 7. LISTE DES CONCESSIONNAIRES CONCERNÉS PAR LES SERVITUDES APPLICABLES	103
TITRE 8. ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER	107
RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	109
LE PATRIMOINE À PROTÉGER	110
LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER	120
TITRE 9. NUANCIER DE COULEUR	121



TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

2. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET CAS D'ADAPTATIONS MINEURES

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent « faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L. 152-3 du Code de l'urbanisme).

DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme dispose que :

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

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

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

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

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

L'articles L. 152-5 du Code de l'urbanisme dispose que :

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

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

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

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

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

3. LES DISPOSITIONS, PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES DEMEURANT APPLICABLES AUX PLU À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS

CERTAINS ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

- L'article R. 111-2 relatif à la salubrité et sécurité publique :

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

- L'article R. 111-4 relatif à la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques :

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

- L'article R. 111-20 relatif aux délais des avis de la CDPENAF:

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

- Les articles R. 111-21 et R. 111-22 relatifs à la densité et reconstruction des constructions
- Les articles R. 111-23 et R. 111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques (cf. ci-après)
- L'article R. 111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

- Les articles R. 111-26 et R. 111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

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

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

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

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

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

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

Conformément à l'article L. 151-43 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire concerné. Elles figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BOIS OU FORÊTS SOUMIS AU RÉGIME FORESTIER

LES PRESCRIPTIONS DÉCOULANT DE L'ENSEMBLE DES LÉGISLATIONS GÉNÉRALES EN VIGUEUR

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

LES PÉRIMÈTRES QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION DES SOLS ET FIGURENT EN ANNEXE DU PLU

À savoir :

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application des articles L. 211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L. 421-3),
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- Les périmètres des secteurs sauvegardés (L. 313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L. 313-4),
- Les périmètres de sursis à statuer (L. 102-13 et L. 424-1),
- Les périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (L. 332-9),
- Les périmètres de zone d'aménagement concerté (L. 311-1).

LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

En application de l'article R. 111-4, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

II. INFORMATIONS UTILES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont mentionnées aux articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme et elles sont précisées dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Il existe 5 destinations et 20 sous destinations.

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

<p>Exploitation agricole et forestière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
<p>Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
<p>Commerce et activités de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

2. PRÉCISIONS RELATIVES AUX SOUS DESTINATIONS

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

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

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

La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

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

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

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux

de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

Elle comprend quatre sous-destinations :

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

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

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

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

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

Changer la destination ou la sous-destination consiste à passer de l'une à l'autre des destinations, ou de l'une à l'autre des sous-destinations, y compris au sein d'une même destination.

Par exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Toutefois, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Les changements de destination et de sous-destinations sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination ou de sous-destinations sont soumis à déclaration préalable. Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à déclaration préalable.

4. SURFACE DE PLANCHER

Le calcul et la définition de la surface de plancher sont donnés par l'article R. 11-22 Code de l'urbanisme, disposant que :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

5. EMPRISE AU SOL

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

L'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

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

6. OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

Par principe, il est nécessaire de faire appel à un architecte pour établir un projet de construction et présenter une demande de permis de construire. L'article L. 431-3 du Code de l'urbanisme fixe toutefois des cas pour lesquels ce recours n'est pas obligatoire.

7. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOTISSEMENTS

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

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, par la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols. Toutefois, dans « *les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.* » (Code de l'urbanisme, article L. 442-14).

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

8. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

L'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme dispose que : « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.* »

L'article R. 111-23 du Code de l'urbanisme liste les dispositifs, les matériaux ou procédés visés dans l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

1° *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*

2° *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*

3° *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*

4° *Les pompes à chaleur ;*

5° *Les brise-soleils.»*

Conformément à l'article L. 111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L. 111-16 Code de l'urbanisme précédentes ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du Code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même Code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même Code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

9. PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

Afin d'assurer la protection du cadre de vie, les articles L. 581-1 et suivants du Code de l'environnement apportent une définition des notions de publicité, enseignes et préenseignes et fixe des règles très précises applicables à la publicité, aux enseignes et préenseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

Ainsi, l'article L. 581-3 du Code de l'environnement dispose que :

« Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

La commune ne disposant pas d'un règlement local de publicité, les déclarations préalables et les autorisations préalables sont à déposer auprès du préfet par modèle cerfa. C'est à lui que reviennent les compétences d'instruction de dossier et de police.

III. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLU DE CORNEILHAN

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU couvre le territoire communal et le divise en quatre types de zones :

- Les zones urbaines U,
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

Les zones urbaines (U)

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

Sur la Commune de Corneilhan , les zones urbaines (U) regroupent les zones UA, UC, UE1, UE2 , Uep

Les zones à urbaniser (AU)

L'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme dispose que : « *Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

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

Sur la Commune de Corneilhan, les zones à urbaniser (AU) concernent la zone I-AUz, constituant une opération d'aménagement d'ensemble, deux zones I-AUep. Les zones bloquées à l'urbanisation (0AU) concernent la zone 0-AU2.

Les zones agricoles (A)

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

Sur la Commune de Corneilhan, les zones agricoles (A) regroupent les zones Ag, Aac, A0.

Les zones naturelles et forestières (N)

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Sur la Commune de Corneilhan, les zones naturelles et forestières (N) regroupent les zones Ng, Nj, Nz ,Np et Nf.

2. ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Les dispositions prévues dans le Code de l'urbanisme

L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que :

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

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

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

L'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme dispose que :

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

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

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

Le choix de la commune

En zones agricoles et naturelles et forestières, sont possibles :

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone agricole du présent règlement précise les dispositions conditionnant l'extension et les annexes de bâtiments à destination d'habitation.

3. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement a « identifié et localisé les éléments de paysage et délimité les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments du petit patrimoine et les continuités écologiques identifiées sur les plans de zonage (pièces 4.3) et listés ci-après dans le présent règlement, (liste et plan) doivent être préservés. Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

4. ACCÈS ET VOIRIE

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

ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

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

ACCÈS EN BORDURE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

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

ACCÈS SUR LES VOIES BORDÉES D'ARBRES

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones.

5. STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉLOS

La réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos sera exigée lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ainsi qu'à proximité des centres d'intérêt et des équipements publics de la commune.

STATIONNEMENT RELATIF AUX LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

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

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

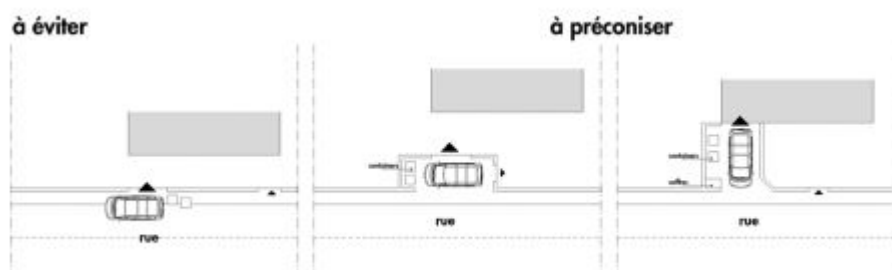
PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DIMENSIONNEMENT POUR LES VOITURES ET PETITS UTILITAIRES

Les places de stationnement non longitudinales aux voies ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

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

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m² par place de voitures y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée..

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage



QUANTITATIF

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

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

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

6. RÈGLES D'IMPLANTATION, D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

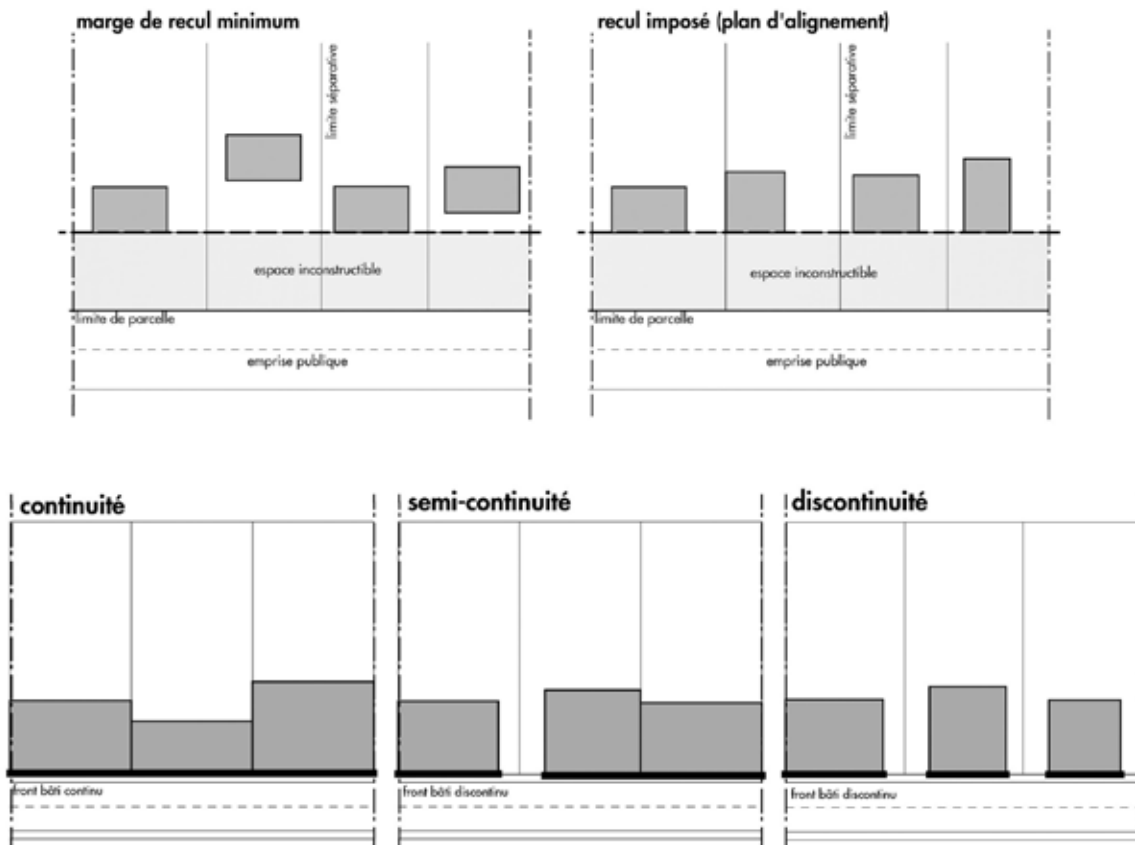
PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

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



DÉFINITION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Des dispositions particulières peuvent s'y appliquer

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

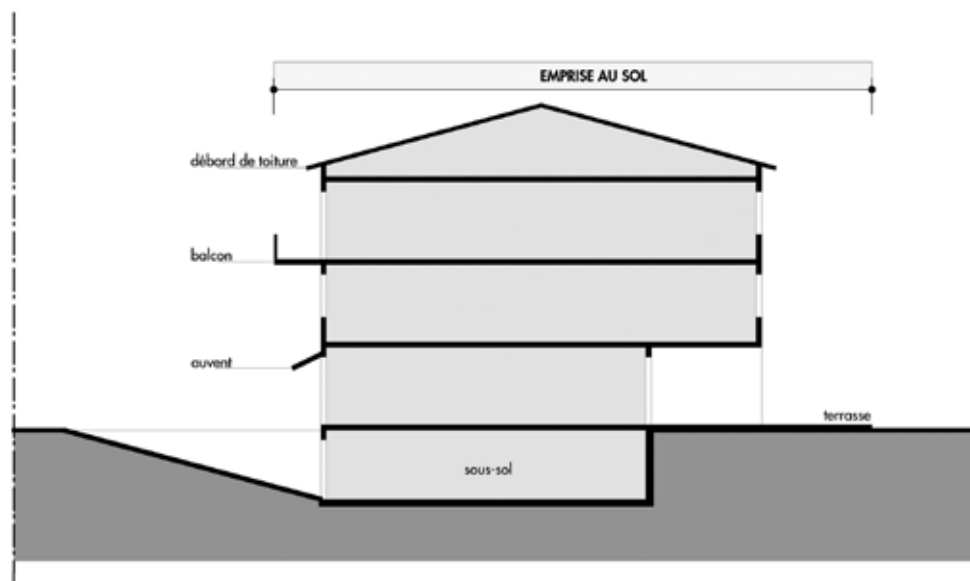
Les constructions annexes peuvent être :

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Comme précisé à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, y compris les débords et surplombs.

Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Projection de l'emprise au sol - cas où la terrasse est d'une hauteur supérieure au terrain naturel

Les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées jusqu'à une profondeur maximale de 1 mètre. Celles en surplomb du domaine public devront respecter une profondeur maximale de 1 mètre et être établies à une hauteur supérieure à 4,50 mètres depuis le niveau du sol de l'espace public ou la voie privée du lotissement.

PRINCIPES DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

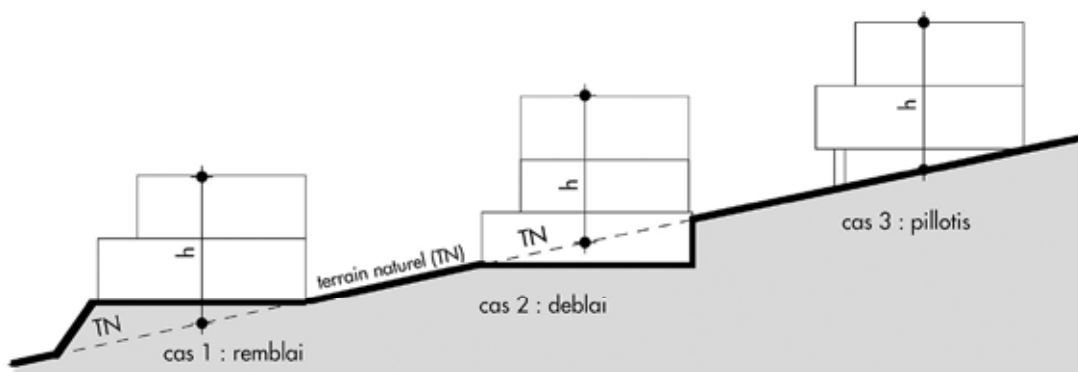
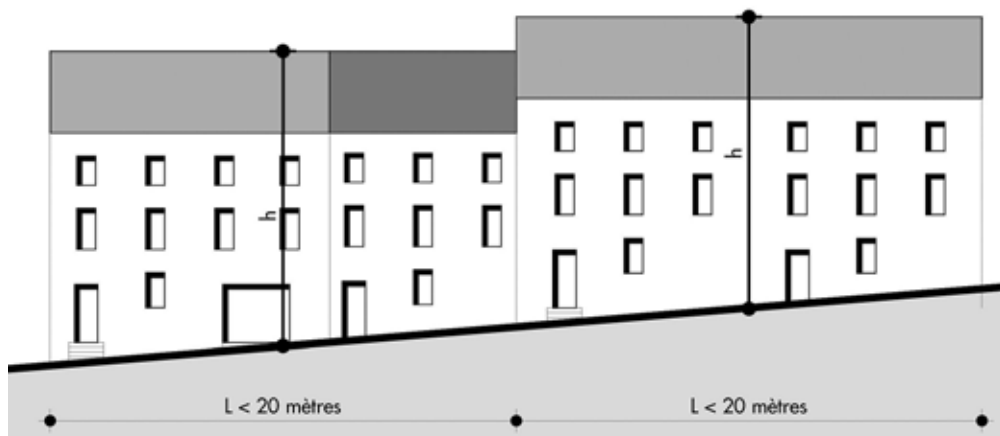
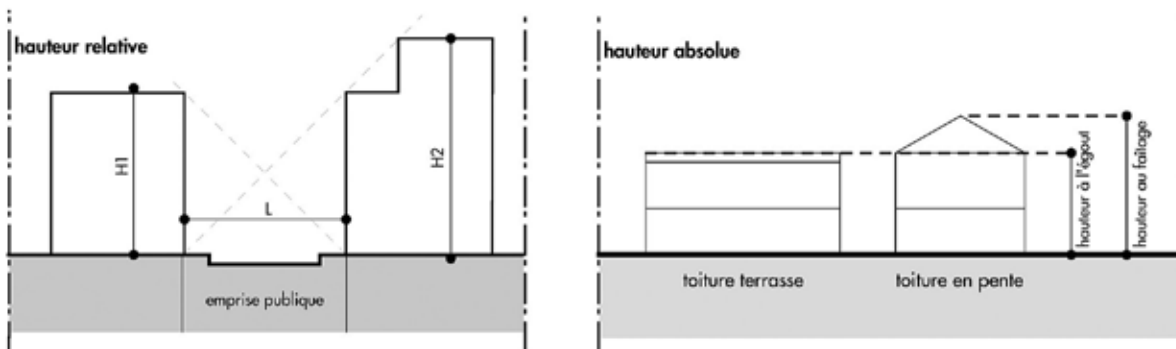
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

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

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

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

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



7. RISQUES ET CONTRAINTES

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

La commune dispose d'un **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) Naturels d'Inondation**.

Le Plan de Prévention des Risque d'Inondation de la Commune de Corneilhan a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 3 juin 2016.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique. Cette servitude doit être annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

Un plan de zonage a été établi sur l'ensemble de la commune. Le territoire concerné est divisé en 2 types de zones :

- les zones de danger :

La zone Rouge, subdivisée en une zone « Rn, Ru, RP », pour les zones inondables naturelles d'aléa indifférencié,

Le règlement du PPRI prévoit pour la zone Rn et Ru, que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure.

la zone de précaution

Les zones Bleues : « BU », zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteurs urbains)

Le règlement du PPRI prévoit que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm et que la surface des garages et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE,

que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.

les zones Z1 et Z2 : Zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle

Chaque zone est réglementée.

RISQUE SISMIQUE

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

RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT).

RISQUE RETRAITS ET GONFLEMENT DES ARGILES

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

RISQUE FEUX DE FORÊTS

La commune est soumise à un **risque global d'incendie de forêt fort** (cf. Arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts «débroussaillage et maintien en état débroussaillé», carte des communes à risque global d'incendie et carte des zones à débroussailler, annexés au règlement).

RISQUE TEMPÊTE

Au vu du DDRM mis à jour le 05 juillet 2012, toutes les communes de l'Hérault sont touchées par le risque tempête.

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). Le contact entre deux masses d'air est appelé un front. On distingue les fronts chauds et les fronts froids. Un front chaud sépare une masse d'air chaud poussant une masse d'air froid.; Un front froid sépare une masse d'air froid poussant une masse d'air chaud.

La prise en compte dans l'aménagement du territoire à travers, le respect des normes de construction en vigueur prenant en compte les risques dus aux vents (Documents techniques unifiés « Règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions » datant de 1965, mises à jour en 2000).

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES DU SDIS

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

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

PRESCRIPTIONS DU SAGE ASTIEN

Le SAGE concerne 28 communes (27 Hérault, 1 Aude), 4 communautés d'agglomération (3 Hérault, 1 Aude) et 5 communautés de communes, ceci représentant 100 000 habitants permanents et 500 000 saisonniers massés sur le littoral.

La commune est concernée par une zone de vulnérabilité,

Le SAGE comporte un règlement définissant des règles nécessaires à la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable - article L212-5-1 du Code de l'Environnement) complété le cas échéant par une cartographie.

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



TITRE 2. LES ZONES URBAINES (U)

CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

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

LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones urbaines sont décomposées en différents types de zones principalement à vocation d'habitat (UA , UC) ou à vocation artisanale ou économique UE1 et UE2 ou à vocation d'équipements publics Uep.

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

La zone UC concerne le ou les secteurs pavillonnaires autour du centre ancien.

La zone UE1 concerne le secteur de la cave coopérative de la commune

La zone UE2 correspond à un secteur réservé aux activités dans laquelle l'habitat est autorisé.

La zone Uep correspond à un secteur d'équipements public de la commune

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

La zone urbaine est partiellement concernée par :

- **Les zones inondables du PPRI**
- **Le périmètre de protection éloigné du captage du champ de la barque implanté sur la Commune de Lignan-sur-Orb et utilisé pour l'alimentation en eau potable.**

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

(Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.3 Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation - Annexe 1.4 : Servitude attachée à la protection des eaux potables Captage Filliol)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

En toutes zones urbaines

Sont autorisés:

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone. **Seules sont autorisées les piscines d'une contenance inférieure ou égale à 35 m³.**
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:
 - L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,
 - L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - La pose de pompes à chaleur,
 - Les brise-soleils,
 - La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),
 - Les climatiseurs.

En zone UA

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Habitation,
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hébergement hôtelier et touristique,

- Bureau,
sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
 - Que les locaux commerciaux existants ne fassent pas l'objet d'un changement de destination.
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, et d'un positionnement à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public :
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
 - Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les extensions de bâtiments à destination d'exploitation agricole, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles avérées, sous réserve de ne pas créer de nuisances.
- Les changements de destination et extensions de bâtiments à vocation d'entrepôt ne sont admis que sous réserve d'être liés aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne et sous réserve de ne pas créer de nuisances.

En zones UC

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Habitation,
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hébergement hôtelier et touristique,
 - Bureau,sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
 - Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à vocation d'entrepôt ne sont admis que sous réserve d'être liés aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne et sous réserve de ne pas créer de nuisances,
- Les extensions de bâtiments à destination d'exploitation agricole, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à condition qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances.

En zone UE1

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau. à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

En zone UE2

• Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- Habitation,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Bureau,

sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
 - Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à vocation d'entrepôt ne sont admis que sous réserve d'être liés aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne et sous réserve de ne pas créer de nuisances,
- Les extensions de bâtiments à destination d'exploitation agricole, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à condition qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances.
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de bureau, de commerce de détail, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de logements de fonction à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
- Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par unité foncière,
 - Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
 - Le logement doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité existant ou à créer ou dans son prolongement immédiat.,
 - La surface de plancher du logement ne doit pas excéder 130 m² d'emprise au sol.

En zone Uep

• Les constructions, installations, changements de destination à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDITS

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

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UC	Zone UE1	Zone UE2	Zone Uep
Exploitation agricole et forestière						X
	Exploitation agricole					X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation						
	Logement			X		X
	Hébergement					X
Commerce et activités de services						X
	Artisanat et commerce de détail					X
	Restauration			X		X
	Commerce de Gros	X	X		X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X
	Hébergement hôtelier et touristique			X		X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					X
	Salles d'art et de spectacles					X
	Équipements sportifs					X
	Autres équipements recevant du public					X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
	Industrie	X	X		X	X
	Entrepôt	X	X			X
	Bureau					X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Sont notamment interdits en toutes zones :

- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol,
- L'installation de caravanes isolées.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone UA

Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.

Le changement de destination et le changement de l'usage du garage (transformation en chambre ou en salon/ cuisine etc) des garages est interdit, le stationnement existant ne doit pas être supprimé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UA

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des façades donnant sur la voie

Les règles d'alignements définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, la règle d'alignement s'applique a minima à la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Les façades non positionnées à l'alignement devront respecter un recul de 3 mètres par rapport à chaque voie, et pas seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Le recul d'implantation est calculé depuis l'intérieur du bassin.

En zones UC, UE1, UE2 et Uep

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

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

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

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

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Le recul d'implantation est mesuré depuis l'intérieur du mur du bassin.

En toutes zones urbaines

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone UA

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

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

et/ou

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

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

En zones UC, UE1, UE2 et Uep

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de **3 mètres** minimum.

Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas **4,5 mètres** en limite séparative et que son linéaire n'excède pas **10 mètres**.

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

En toutes zones urbaines :

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le recul d'implantation est mesuré depuis l'intérieur du mur du bassin.

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

En zones UA, UC, UE 1 UE2 et Uep

Une distance d'au moins **4 mètres** doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond. Les constructions non contiguës pourront être reliées par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

En toutes zones :

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- pour toute opération d'habitat collectif ou d'intérêt collectif et ceci afin d'assurer une unité architecturale.

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

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le recul d'implantation est calculé depuis l'intérieur du bassin.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales. La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faîtage du bâtiment

En zone UA

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

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **12 mètres** dans la limite de **3 niveaux** (R+2)

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit le plus haut de plus de **2 mètres** sans dépasser **12 mètres** et dans la limite de **3 niveaux**.

Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

En zones UC

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

En zone UE1

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **13.50 mètres** dans la limite de 3 niveaux (R+2).

En zone UE 2

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **9.50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

En zone Uep

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **6 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

En toutes zones

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

VOLUME DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Dans le respect des règles précédentes, toute construction annexe, tel que garage, terrasse, patio, serre, pergola, abri de jardin, etc..., ne peut être construite que dans la mesure où elle est correctement intégrée aux volumes de la construction.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

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

TOITURE

En zone UA

Couvertures

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

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture aura une pente de 30% à 35%, reprenant l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtage et des lignes d'égout.

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

Les toitures-terrasses sont interdites.

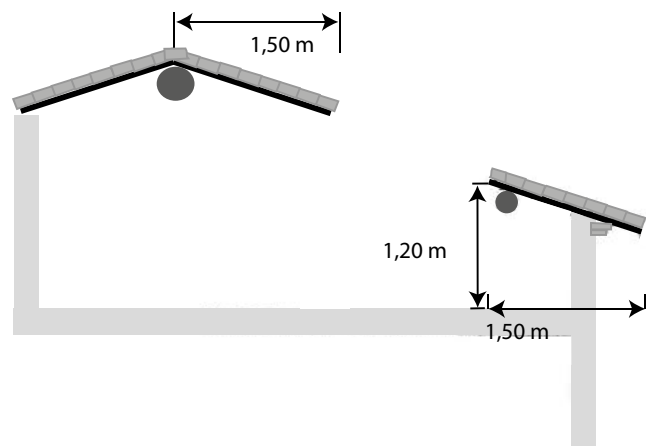
Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture type «châssis tabatière» sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de **0,50 m²**.

Terrasses

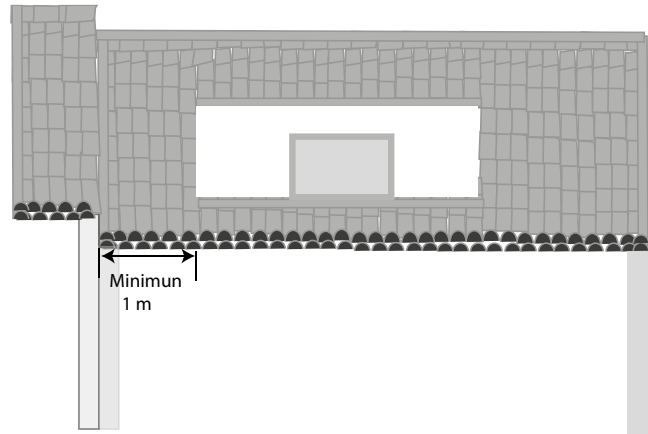
La création de terrasses en décaissé de toiture (de type terrasse «tropézienne») est autorisée si elle respecte les dispositions suivantes portant sur :

- Le positionnement des terrasses :
 - une terrasse réalisée côté rue devra respecter un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du faîtage, un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du bord de la toiture et une hauteur de **1,20 mètre** à compter du plancher sur lequel elle est créée ;
 - une terrasse réalisée sur un pan arrière de toiture (ne donnant pas côté rue) devra respecter un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du faîtage et une hauteur de **1,20 mètre** à compter du plancher sur lequel elle est créée ;



- une terrasse réalisée sur un pan de toiture d'un bâtiment mitoyen devra respecter une distance minimale de **1 (un) mètre** par rapport à la limite de mitoyenneté.

- Les murs ;
- Les murs seront pleins, ajourés éventuellement en façade par des fenêtres disposées sous la génoise ou au nu des façades suivant le cas de toiture côté rue ou en pan arrière. Ces fenêtres s'aligneront sur les fenêtres existantes.



Paraboles

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

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Les gouttières et descentes d'eau sont traditionnellement en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées ou remplacées à l'identique. Les descentes et gouttières pendantes d'eau pluviale autres qu'en zinc, cuivre ou terre cuite ne sont pas autorisées.

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

Souches de cheminée

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

En zones UC, UE1, UE2 et Uep

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles.

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

La création de terrasses en décaissé de toiture (de type terrasse «tropicaine») est autorisée si elle respecte les dispositions suivantes portant sur :

- Le positionnement des terrasses :
 - une terrasse réalisée côté rue devra respecter un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du faitage, un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du bord de la toiture et une hauteur de **1,20 mètre** à compter du plancher sur lequel elle est créée ;
 - une terrasse réalisée sur un pan arrière de toiture (ne donnant pas côté rue) devra respecter un recul minimal de **1,50 mètre** mesuré horizontalement à compter du faitage et une hauteur de **1,20 mètre** à compter du plancher sur lequel elle est créée ;
 - une terrasse réalisée sur un pan de toiture d'un bâtiment mitoyen devra respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite de mitoyenneté.
- Les murs ;
- Les murs seront pleins, ajourés éventuellement en façade par des fenêtres disposées sous la génoise ou au nu des façades suivant le cas de toiture côté rue ou en pan arrière. Ces fenêtres s'aligneront sur les fenêtres existantes.

Paraboles

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

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Les gouttières et descentes d'eau sont traditionnellement en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes et gouttières pendantes d'eau pluviale autres qu'en zinc, cuivre ou terre cuite sont autorisées.

Souches de cheminée

Les conduits de cheminée à créer seront en enduits au mortier de couleur identique aux façades. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

FAÇADES

En toutes zones

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

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

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

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

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

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

Toutes les façades devront être réalisées à partir du nuancier de couleur de la commune

Maçonnerie en pierre de taille

La pierre de taille est destinée à rester apparente sans pour autant exclure une finition de type patine ou eau forte. Les revêtements épais sont interdits.

Lorsque la pierre est saine, les façades en pierre de taille sont nettoyées au moyen de techniques douces non abrasives.

Les pierres dont l'altération met en péril leur rôle structurel, sont remplacées par des pierres de même nature, de même taille, de même caractéristiques (dureté, porosité, etc.)

Les ragréages sont utilisés pour les reprises d'épaufrures. Leur composition sera de même base que celle de la pierre d'origine.

Les pierres altérées sont purgées avec des remplacements de pierre en tiroir ou des incrustations de pierre d'une épaisseur minimum de 12cm.

Maçonneries enduites

Dans la plupart des cas, les murs doivent recevoir un enduit à la chaux de finition talochée. Les ciments ne sont pas admis en reprise de murs anciens. Les projections brutes de projection ou écrasées sont interdites.

Un badigeon de chaux peut venir en finition colorer les façades. Il peut présenter différentes épaisseurs, de la patine au badigeon selon sa dilution.

Le ravalement d'une façade doit être l'occasion de retrouver les principes identifiés de décors.

Les rares éléments de mouluration manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place sur l'immeuble concerné ou sur des bâtiments du même type.

Les encadrements en surépaisseur et chaînes d'angles en pierre doivent être conservés et restaurés. Destinés à être apparents, ils doivent être mis à nu si la maçonnerie de pierre de taille a été enduite, avec une eau forte en finition.

Par son aspect, sa granulométrie, sa couleur, l'enduit doit se rapprocher le plus possible des anciens enduits locaux encore visibles sur certaines façades.

A l'occasion des ravalements, les façades (et les toitures) doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques accumulés au fil des ans.

Rejointoiements

Le rejointoiement des murs peut être autorisé sur les bâtiments utilitaires (remises agricoles, caves, bâtiments annexes).

Ils seront réalisés avec un mortier naturel de chaux et de sable. Ils ne comporteront ni ciment ni hydrofuge.

Les joints seront pleins, ni en retrait, ni en saillie par rapport aux pierres des murs.

Cas des souches de cheminées :

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé.

Aucun conduit ou souche en bas de pente n'est autorisé.

Les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

En zone UA

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

En zones UC, UE1 UE2 et Uep

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les **enduits talochés ou badigeonnés ayant une couleur compatible avec les teintes environnantes, dans les tons des enduits anciens du village.**

L'ensemble des murs, y compris tout pignon visible, même situé en limite parcellaire, sera réalisé en maçonnerie enduite.

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

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

Grilles en tableau

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné ou mat. Les couleurs des ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Garde-corps

En zone UA

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

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

En zones UC, UE1, UE2 et Uep

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

Conduits

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

Gaines d'appareils de ventilation

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

Appareils de climatisation

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

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et regroupées.

OUVERTURES ET MENUISERIES

En zone UA

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

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

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

Les menuiseries et volets en PVC blancs sur le bâti ancien sont interdits.

Les matériaux d'imitation doivent être évités sur le bâti ancien.

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

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Seront donc privilégiés et recherchés :

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

Ne seront pas autorisés pour les mêmes raisons :

- L'emploi de matériau brillant,
- Les portails sur rails extérieurs disposés en façade,
- Les fermetures en volets roulants, horizontaux ou verticaux.

Sont dits volets roulants, les volets composés d'un tablier à lames PVC ou aluminium sur glissières en profilés métalliques.

En zones UC, UE1,UE2 et Uep

Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres sera de proportions rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Menuiseries

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

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

CLÔTURES

En toutes zones urbaines

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitués et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales,
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures comme indiqué dans les sous secteurs suivants.

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

Les clôtures seront implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel

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

En zone UA

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

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

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

En zones UC, UE1, UE2 et Uep

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

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- Un mur bahut en pierre apparente ou enduit La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un mur bahut en pierre apparente ou enduit La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain. Soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m maximum doublé par un grillage soudé plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

VERRIÈRES, MARQUISES

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

VITRINES COMMERCIALES

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

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

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

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

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

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

En toutes zones urbaines

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

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

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

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

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

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

En zones UC, UE2

«Les constructeurs des lots devront installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.»

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

«Dans les zones urbaines, l'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...)»

Pour l'habitat collectif:

Les espaces libres végétalisés devront présenter un minimum de 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. En complément, les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront réalisés avec des revêtements perméables ou semi perméables. Les revêtements filtrants seront priorités. Les voies circulées d'accès aux places de stationnement ne sont pas concernées.

Pour l'habitat individuel:

Pour chaque parcelle bâtie ou îlot foncier, doit être respecté un minimum de 25% d'espaces libres dont un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 5% d'espaces libres perméables ou semi perméables.

PROTECTION DU PATRIMOINE IDENTIFIÉ

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. STATIONNEMENT

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

En zone UA

Pour tout nouveau logement (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

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

Le changement de destination et le changement de l'usage du garage (transformation en chambre ou en salon/cuisine etc) des garages est interdit, le stationnement existant ne doit pas être supprimé.

En zones UC, UE1, UE2 et Uep

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

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : par logement, il sera réalisé un minimum de deux places de stationnement privatives et réalisées dans la parcelle de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. L'une de ces places de stationnement sera ouverte sur la voie publique ;
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nouvelles à usage de services, de bureaux et d'activités de proximité, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher doit être aménagée sur la propriété ;
- pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...)

La réalisation de places de stationnement pour les visiteurs est exigée pour les opérations d'aménagement d'ensemble :

- à raison d'une demi place de stationnement par logement.

3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques est interdite

DÉFENSE INCENDIE

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas aux constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

Dans les zones d'habitat collectif et centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont collectés en conteneurs individuels normalisés. A cet effet, des points de présentation des conteneurs pour 4 ou 6 logements devront être prévus. Ils permettront de respecter les recommandations du SICTOM

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



TITRE 3. LES ZONES À URBANISER (AU)

CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

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

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

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

Il s'agit de zones à vocation urbaine.

Ces zones insuffisamment équipées sont destinées à l'urbanisation future principalement à vocation d'habitat. Dans ces zones, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions individuelles pourront être admises à condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixées par la commune.

LA ZONE À URBANISER DE LA COMMUNE

La commune compte les zones à urbaniser suivantes :

0-AU2 : zone bloquée à l'urbanisation.

I-AUZ : zone à urbaniser située au nord-est du village ; elle fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

I-AUep1 : zone à urbaniser située au nord ; elle fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble pour une zone d'équipement public.

I-AUep2 : zone à urbaniser située à l'ouest ; elle fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble pour une zone d'équipement public.

L'ensemble des zones I-AU ont fait chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chacune sera urbanisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser est partiellement concernée par :

- Les zones inondables du PPRI
- La servitude PT2 relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres radioélectriques d'émission et de réception exploités par l'État. Le Faisceau hertzien Béziers - Cessenon : décret du 25 octobre 1995 et le Faisceau hertzien Béziers – Bédarieux : décret du 24 octobre 1989 traverse le territoire communal.

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

(Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.3 Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0-AU2

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉ

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones bloquées à l'urbanisations n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

En zone 0-AU2

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITS

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

Sont notamment interdits:

- habitations
- -hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- -commerce
- -artisanat
- -entrepôts commerciaux
- -industrie
- -exploitations agricoles ou forestière

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera la modification ou révision du PLU.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

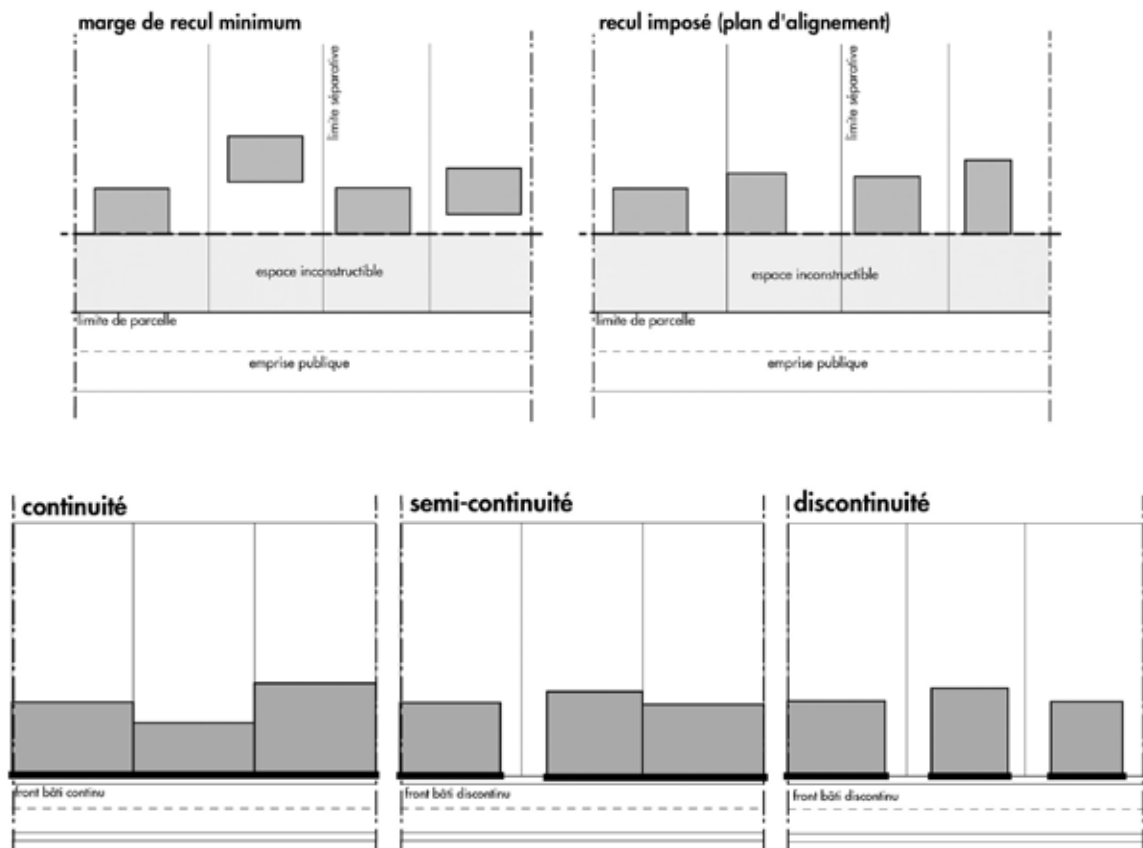
En zone O-AU2

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

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

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



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

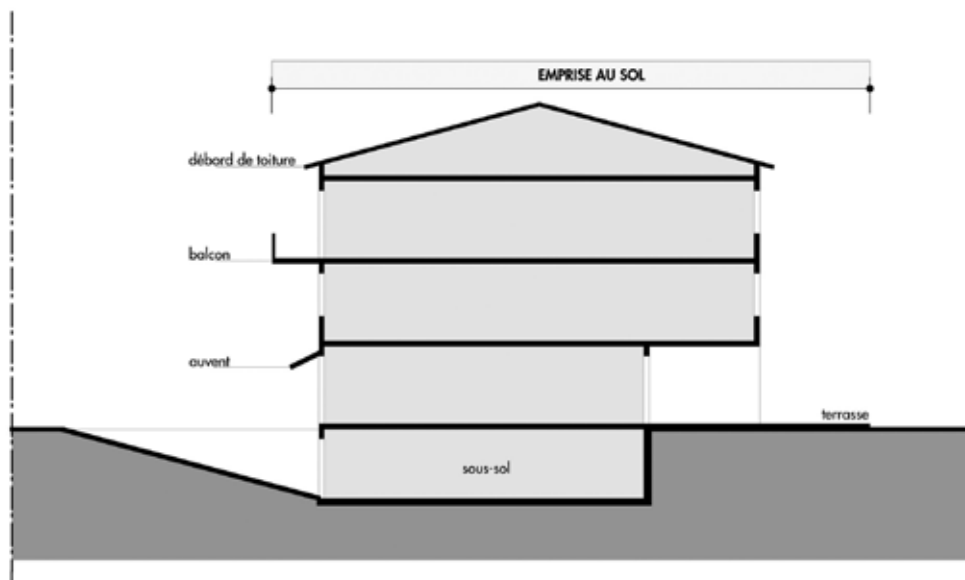
Les constructions annexes peuvent être :

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

Emprise au sol des constructions

Comme précisé à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, y compris les débords et surplombs.

Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Projection de l'emprise au sol - cas où la terrasse est d'une hauteur supérieure au terrain naturel

Les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées jusqu'à une profondeur maximale de 1 mètre. Celles en surplomb du domaine public devront respecter une profondeur maximale de 1 mètre et être établies à une hauteur supérieure à 4,50 mètres depuis le niveau du sol de l'espace public ou la voie privée du lotissement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

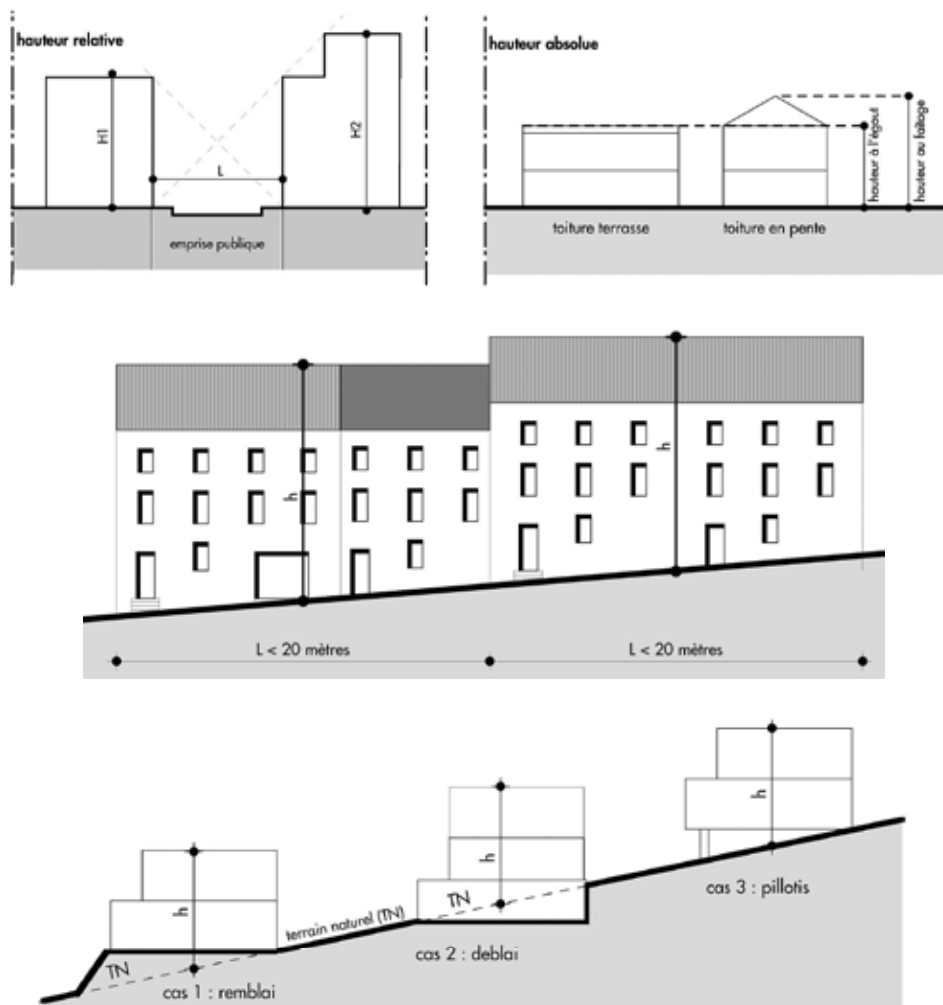
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

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

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

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

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



2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En zone 0-AU2

Sans objet

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

2.3. STATIONNEMENT

Sans objet

3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

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

Accès en bordure des routes départementales

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

Accès sur les voies bordées d'arbres

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

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

Voirie

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

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

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

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

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

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

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

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

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

La zone I-AUz «Zac Cabrière» et les zones I-Auep1 et Auep2 ont fait chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Chacune sera urbanisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones à urbaniser n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

En toutes zones à urbaniser

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:**
 - L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,
 - L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,
 - La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),
 - Les climatiseurs.

En zone I-AUz

Sont autorisés :

- Les constructions, extensions et annexes de bâtiments à destination d'habitation ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) à condition qu'elles soient inscrites dans une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone,
- La réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone,
- Les constructions, installations, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitation ainsi que leurs annexes à condition qu'ils soient inscrits dans une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone,

- Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme admis ou existant dans la zone. **Seules sont autorisées les piscines d'une contenance inférieure ou égale à 35 m³.**
- En complément de l'habitation, sont autorisés sur la parcelle, les constructions, installations, changements de destination et extensions de bâtiment d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau,
à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AUz en connexion directe avec le secteur de la Mouline. L'urbanisation de la zone I-AUz sera réalisée par phase successives, quatre phases sont mises en place sur le secteur Cabrières. La réalisation des phases ne pourra être impulsée que lorsque le taux de remplissage de la phase précédente sera au minimum de 80% .

En zone I-AUep 1 et I-AUep 2

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

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
à condition qu'ils soient compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la zone.

1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDITS

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

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

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

Destinations	Sous-destinations	Zone I-AUz	Zone I-AUep 1	Zone I-AUep 2
Exploitation agricole et forestière		X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation				
	Logement		X	X
	Hébergement			
Commerce et activités de services				
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de Gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X		
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Sont notamment interdits :

- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone I-AUz, un minimum de 20 % des logements de l'opération d'aménagement d'ensemble seront des logements sociaux. L'urbanisation de la zone I-AUz sera réalisée par phase successives, quatre phases sont mises en place sur le secteur Cabrières. Pour les logements sociaux prévus dans l'opération environ 15 logements sociaux seront réalisés dans la phase 1 et environ 30 logements sociaux en phase 4 de la zone I-AUz.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En toutes zones

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

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

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

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

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

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

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques Le recul d'implantation est calculé depuis l'intérieur du bassin.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En toutes zones

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de 3 mètres minimum. Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas **4,50 mètres** en limite séparative et que son linéaire n'excède pas **10 mètres**.

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

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le recul d'implantation est mesuré depuis l'intérieur du mur du bassin.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

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

En toutes zones :

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

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

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de **3 mètres**.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment

En zones I-AUz

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

En zone I-AUep1 et I-AUep2

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **10 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

En toutes zones

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

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

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Pour les toitures, les façades, les équipements des façades, les ouvertures et menuiseries, et les clôtures, des règles différentes pourront être autorisées :

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

TOITURE

En toutes zones

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilli avec faîtage parallèle à la voie d'accès. Toutefois, des sens de pente pourront être différents dans deux cas :

- Parcelles d'angles nécessitant un traitement particulier des deux façades sur rue ou sur espace vert.
- Projets présentant des caractéristiques architecturales composées avec un parti de traitement de couverture affirmé.

Un à deux rangs de génoise au maximum sont autorisés en façade d'égout. En pignon, leur emploi, même partiel est interdit. Les génoises préfabriquées ne sont pas autorisées.

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

Des règles différentes pourront être autorisées :

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

En zones I-AUz et I-AUep1 et I-AUep2

Les toitures terrasses sont autorisées.

FAÇADES

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

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les façades seront réalisées à partir du nuancier de couleurs de la commune

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

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés ayant une couleur compatible avec les teintes environnantes, dans les tons des enduits anciens du village. Les blancs et les teintes vives sont proscrits.

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

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

Les couleurs des ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Garde-corps

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

Chéneaux et descentes d'eaux pluviales

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

Souches de cheminée

Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de couleur identiques aux façade du bâtiment. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

Gaines d'appareils de ventilation

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

Appareils de climatisation

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

Paraboles

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

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

OUVERTURES ET MENUISERIES

Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres sera de proportions rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

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

Menuiseries

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

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

CLÔTURES

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

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

Les clôtures seront implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel.

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

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

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 0,80 mètre, surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

VERRIÈRES, MARQUISES

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

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

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

AIRES DE POUBELLES

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

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

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

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

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

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

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

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain. Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

En zones I-AUz

Les constructeurs des lots devront installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.»

Les espaces libres et plantations :

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Dans les zones à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...)

Pour l'habitat collectif:

Les espaces libres végétalisés devront présenter un minimum de 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. En complément, les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront réalisés avec des revêtements perméables ou semi perméables. Les revêtements filtrants seront priorités. Les voies circulées d'accès aux places de stationnement ne sont pas concernées.

Pour l'habitat individuel:

Pour chaque parcelle bâtie ou îlot foncier, doit être respecté un minimum de 25% d'espaces libres dont un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 5% d'espaces libres perméables ou semi perméables.

En zones I-AUep1 et I-AUep2

Chaque parcelle bâtie ou îlot foncier doit respecter un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés.

PROTECTION DU PATRIMOINE IDENTIFIÉ

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté aux futurs quartiers. Cette offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Le changement de destination et le changement de l'usage du garage (transformation en chambre ou en salon/cuisine etc) des garages est interdit, le stationnement existant ne doit pas être supprimé.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...)

RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT «VISITEURS» SUR LE DOMAINE PUBLIC

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives pour les bâtiments à destination de logement :

Pour les logements :

- de type habitat individuel :

Par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement, privatives et réalisées dans la parcelle ; l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

- de type habitat collectif :

Il sera réalisé 1 place minimum non boxée pour 50 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

- de type habitat «locatifs aidés»

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

Par logement il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique

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

Pour les constructions à destination de bureaux et de services :

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques est interdite.

DÉFENSE INCENDIE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

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

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

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

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas aux constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

Dans les zones d'habitat collectif et centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont collectés en conteneurs individuels normalisés. A cet effet, des points de présentation des conteneurs pour 4 ou 6 logements devront être prévus. Ils permettront de respecter les recommandations du SICTOM.

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



TITRE 4. LES ZONES AGRICOLES (A)

CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES

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

LES ZONES AGRICOLES DE LA COMMUNE

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

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

Zone Aac qui correspond aux terres agricoles où il est autorisé de construire, sous certaines conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole ou la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, secteur raccordé à l'assainissement collectif.

Zone A0 qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles mais également pour leur grande valeur paysagère. Toute nouvelle construction est strictement interdite, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

La zone urbaine est partiellement concernée par :

- Les zones inondables du PPRI
- La servitude AS1 : Servitude relative à la protection des eaux potables et minérales. Périmètre de Protection Éloignée du captage du Champ de La Barque à l'ouest du village à la limite communale
- La servitude AC1 relative à la conservation du patrimoine culturel – servitude concernant les monuments historiques inscrits en application de la loi du 31/12/1913. Le Tronçon de l'aqueduc de Béziers – Monument Historique Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire par arrêté préfectoral du 8 décembre 1993 se situe dans la plaine agricole à l'est du territoire .
- La servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques. Ligne 225 000 volts Montahut – Saint Vincent qui traverse le territoire communal du nord-ouest au sud-est la plaine agricole est impactée par l'implantation des pylones électriques.
- La servitude PT2 relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres radioélectriques d'émission et de réception exploités par l'État. Le Faisceau hertzien Béziers - Cessenon : décret du 25 octobre 1995 et le Faisceau hertzien Béziers – Bédarieux : décret du 24 octobre 1989 traverse le territoire communal.
- La servitude Int1 relative au périmètre de protection autour du cimetière. Le périmètre concerne le cimetière situé sur la Commune de Lignan-sur-orb.

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

(Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.3 Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation - Annexe 1.4 : Servitude attachée à la protection des eaux potables

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones agricoles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

En toutes zones,

- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- La réalisation d'une extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation dès lors que cette extension et/ou annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans la limite d'une seule extension pour une augmentation maximum de 20% de la surface de plancher existante sans toutefois excéder 130 m² d'emprise au sol.
- L'annexe à créer devra être accolée au bâtiment d'habitation existant et sa surface au sol ne devra pas être supérieure à 20% de la surface au sol du bâtiment d'habitation mesurée à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m² d'emprise au sol sans création de logement supplémentaire. L'extension et/ou annexe correspondront à des travaux de transformation ou d'agrandissement du bâti existant ou permettront la réhabilitation d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale :**
 - L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les pompes à chaleur, les brise-soleils,
 - Les installations photovoltaïques en toiture,
 - Les climatiseurs.

En zone Ag et Aac

- Les nouvelles constructions et les changements de destination de bâtiments à destination d'exploitation agricole, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).

- La réalisation d'une extension d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole dès lors que cette extension ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite d'une seule extension pour une augmentation maximale de 20% de la surface au sol du bâtiment existant d'une exploitation avérée dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- La réalisation d'installations spécialisées (serres de production, silos, brise vents,...). A la condition d'être directement liés et nécessaires à une exploitation agricole avérée.
- Les piscines traditionnelles enterrées seules sont autorisées les piscines d'une contenance inférieure ou égale à 35 m³, les piscines hors-sol d'une superficie inférieure à 15 m², les abris de jardins démontables ou en dur d'une superficie inférieure à 10 m, les terrasses, les auvents, les clôtures, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme ayant été édifié de façon régulière dans la zone. Sous réserve d'implantation de la piscine ou de l'abri dans un rayon de 20 m autour du bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme.

1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDITS

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

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Zone Ag	Zone Aac	Zone A0
Exploitation agricole et forestière				X
	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation		X	X	X
	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de services		X	X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de Gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		X	X	X
	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Sont également interdits en toutes zones :

- Tout nouveau logement,
- Le stationnement de caravanes, la réalisation de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir,
- La réalisation de cabane non liée à une exploitation agricole existante,
- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

Sont également interdites en zone Ag, Aac et A0 :

- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

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

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

Les portails d'accès aux propriétés seront établis avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum. Toutefois, l'extension d'un bâtiment peut être édifiée en limites séparatives lorsqu'elle concerne un bâtiment jouxtant la limite séparative.

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **9.50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les couleurs des toitures, des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes. Les teintes blanches, vives ou brillantes sont interdites.

Pour le choix de la toiture et de ses matériaux, le projet devra répondre aux principes suivants :

- pour toute extension : assurer la cohérence avec les bâtiments voisins
- pour toute création : trouver un accord avec le site.

TOITURE

Il sera possible de réaliser des toitures à une pente ou à deux pentes de 20% à 35%.

Dans le cas d'un projet traditionnel, on s'attachera à respecter le sens majoritaire des faitages et l'on proposera un type de toiture similaire aux autres toitures de l'existant : même nombre de rampants, même pourcentage de pente, texture et couleur de matériau en harmonie avec les autres bâtiments. La tuile ronde "canal", de teinte à dominante paille, brique rosée ou "vieille", sera alors le matériau de couverture retenu.

Dans le cas d'un projet contemporain, la couverture sera réalisée soit en zinc, acier galvanisé ou aluminium...

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

FAÇADES

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

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

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

Types de matériaux autorisés sont les suivants :

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

- les bardages en bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté,
- les soubassements en maçonnerie devront être de ton sable ou pierre du pays ;
- les autres types de matériaux (tôles) devront avoir une couleur compatible avec les teintes environnantes.

Types de matériaux interdits sont les suivants :

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

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

OUVERTURES ET MENUISERIES

Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

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

Menuiseries

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

CLÔTURES

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

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel

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

Seront privilégiées :

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

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

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

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée, notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,60 mètre, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

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

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

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

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

L'installation de ces dispositifs pourra se réaliser si elle permet d'obtenir une qualité architecturale maximale et une intégration la plus discrète.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque construction, ainsi que les aires de stationnement, doit être respecté un minimum de 40% d'espaces libres dont un minimum de 15% d'espaces libres végétalisés, un minimum de 10 % d'espaces libres perméables ou semi perméable et 15% planté et correspondant à des arbres de haute tige¹ d'une hauteur minimale de 3 mètre

- Les plantations d'arbres de hautes tiges ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE IDENTIFIÉ

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. STATIONNEMENT

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

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

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...)

¹ Est considéré comme un arbre de haute tige, un sujet d'au moins 3 mètres de hauteur avec une section de 25/30.

3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones agricoles

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

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

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la santé publique.

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

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, est interdite.

Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est égale ou supérieure à 10 m.

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- Les ouvrages domestiques réalisés sur des secteurs de la nappe non desservis par les réseaux publics d'alimentation en eau potable dès lors que l'usage principal est l'alimentation en eau potable (habitat isolé),
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens, à la seule condition que ceux-ci ne mettent pas en relation ces niveaux avec la nappe astienne par le biais de leur équipement (exemple : plusieurs niveaux crépinés, absence de cimentation à l'extrados du tubage).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

En zone Aac

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

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

Eaux usées domestiques

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

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

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

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas aux constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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



TITRE 5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones naturelles et forestières regroupent les types de zones suivants.

Zone Ng qui correspond à des espaces présentant un caractère naturel, détenant un intérêt paysager particulier à préserver.

Zone Nj qui correspond à des secteurs de jardins familiaux.

Zone Nz qui correspond à des secteurs naturels dans la ZAC. Ils peuvent avoir une vocation paysagère, de loisir.

Zone Nf qui correspond à des espaces présentant un caractère naturel. et une faune à préserver

Zone Np qui correspond aux anciens espaces industriels en friches détenant un intérêt pour la mise en place de champs photovoltaïque identifié par le SCoT du Biterrois.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La zone urbaine est partiellement concernée par :

- Les zones inondables du PPRI
- La servitude AS1 : Servitude relative à la protection des eaux potables et minérales. Périmètre de Protection Éloigné du captage du Champ de La Barque à l'ouest du village à la limite communale
- La servitude AC1 relative à la conservation du patrimoine culturel – servitude concernant les monuments historiques inscrits en application de la loi du 31/12/1913. Le Tronçon de l'aqueduc de Béziers – Monument Historique Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire par arrêté préfectoral du 8 décembre 1993 se situe dans la plaine agricole à l'est du territoire .
- La servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques. Ligne 225 000 volts Montahut – Saint Vincent qui traverse le territoire communal du nord-ouest au sud-est la plaine agricole est impactée par l'implantation des pylones électriques.
- La servitude PT2 relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres radioélectriques d'émission et de réception exploités par l'État. Le Faisceau hertzien Béziers - Cessenon : décret du 25 octobre 1995 et le Faisceau hertzien Béziers – Bédarieux : décret du 24 octobre 1989 traverse le territoire communal.
- La servitude Int1 relative au périmètre de protection autour du cimetière. Le périmètre concerne le cimetière situé sur la Commune de Lignan-sur-orb.

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

(Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.3 Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation 1.4 : Servitude attachée à la protection des eaux potables

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones Nj et Nz sont partiellement concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elles seront aménagées en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui les concerne.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones naturelles et forestières n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la définition et le contenu des sous-destinations.

En toutes zones,

- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En zone Np

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

En zone Nj

- Les jardins potagers ou jardins familiaux
- La création d'une cabane ou abris de jardins de moins de 4 m² d'emprise au sol par jardin.

En zone Nz

- Les aires de stationnement de véhicules sous réserve de réalisation de plantations et d'une bonne intégration paysagère.

1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITS

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

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

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

Sont également interdites en toutes zones :

- La création de logement,
- Le stationnement de caravanes, la réalisation de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir,
- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets, Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

2. CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone Nj

Les bâtiments nouveaux doivent être édifiés sur au moins une limite séparative.

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **2,50 mètres**.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURE

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilli.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

FAÇADES

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

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

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

CLÔTURES

En toutes zones

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

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel

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

Seront privilégiées :

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

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

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

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

En zone Nj

Seul l'emploi de matériaux traditionnellement utilisés dans le cœur de village est autorisé : pierres utilisées localement, murs crépis...

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

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

Les clôtures pourront être constituées :

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

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

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

PROTECTION DU PATRIMOINE IDENTIFIÉ

Les éléments du patrimoine identifiés dans le présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) doivent être préservés, protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Tous les travaux modifiant ce patrimoine identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.3. STATIONNEMENT

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

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

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...)

3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones naturelles et forestières

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

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

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, doivent être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

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

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

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

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



TITRE 6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;»

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

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Réservation en vue de la réalisation d'un giratoire sur la RD 154E1	9 701 m ²	DÉPARTEMENT
2	Réservation en vue de la réalisation d'un tourne à droite sur la RD 154E1	6 626 m ²	DÉPARTEMENT

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
3	Réservation en vue de l'élargissement de 6,50 m de la RD 154 chemin de Pailhes	545 m linéaire	COMMUNE
4	Réservation en vue de la création d'un giratoire sur la RD 154	1 419 m ²	COMMUNE
5	Réservation en vue de la création d'un équipement public intercommunal	4 903 m ²	COMMUNE
6	Réservation en vue de la création de stationnement en centre du village	735 m ²	COMMUNE
7	Réservation en vue de la création de stationnement en centre du village	880 m ²	COMMUNE
8	Réservation en vue création de stationnement et d'une placette en centre du village	251 m ²	COMMUNE
9	Réservation en vue de l'élargissement de la RD 39 route de Ribaute	640 m linéaire	COMMUNE
10	Réservation en vue de l'élargissement de 6,50 m du chemin rural de la Tandine	135 m linéaire	COMMUNE
11	Réservation en vue de l'élargissement de 6,50 m et 11 m du chemin des Aubarèdes	365 m linéaire	COMMUNE
12	Réservation en vue de l'élargissement de 6 m du chemin de carrière de l'Abesque	265 m linéaire	COMMUNE
13	boucle de continuité territoriale à créer entre l'échangeur de Lieuran-lès-Béziers sur la RD909 et la RD39	206 m linéaire	CABM



TITRE 7. LISTE DES CONCESSIONNAIRES CONCERNÉS PAR LES SERVITUDES APPLICABLES

Nom officiel de la servitude	Détail de la servitude	Date de l'acte qui a institué la servitude et Références	Informatives sur le gestionnaire ou bénéficiaire de la servitude
AC1			
Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques (MH)	Tronçon de l'aqueduc de Béziers – Monument Historique Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire	Arrêté préfectoral du 8 décembre 1993.	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - (UDAP34) Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Occitanie
AS1			
Servitude attachée à la protection des eaux potables et des eaux minérales Périmètre de Protection Éloigné.	Captage du champ de la barque		Agence Régionale de la Santé (ARS) 28 Parc-Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel CS 30001 34067 Montpellier cedex 2
I4			
Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	-Ligne à 225 KV Montahut-Saint Vincent		Réseau de Transport d'Électricité (RTE)
PT2			
Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des contre les obstacles, des centres d'émission et de réception	- Faisceau hertzien Béziers - Cessenon - Faisceau hertzien Béziers – Bédarieux	Décret du 25 octobre 1995 Décret du 24 octobre 1989	Ministère de la Défense Établissement d'Infrastructure de la Défense (EID) MONTPELLIER
PM1			
Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques Naturels	Plan de Prévention des Risques d'Inondation et littoraux (PPRI) «Bassin versant du Libron»	Approuvé par Arrêté Préfectoral 3 juin 2016	Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) / Service Eau, Environnement et Risques
Int1			
Servitudes relatives périmètre de protection autour du cimetière.	- Cimetière nouveau : périmètre de 100 m	Décret du 01 Mars 1808 Code général des collectivités territoriales, articles L. 2223-2 et L. 2223-5.	Commune de Lignan



TITRE 8. ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Selon l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Selon l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme,

«Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

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

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

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.»

Selon l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,

«Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

...

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

....»

LE PATRIMOINE À PROTÉGER




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




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





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





A Corneilhan, les secteurs concernés par les éléments du petit patrimoine et les continuités écologiques identifiés figurent dans le tableau ci-après.




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





N°	REFERENCE CADASTRALE	PHOTO	DESCRIPTIF
1	AY 35		MONUMENT AUX MORTS PATRIMOINE A CONSERVER
2	AY 35		TOMBEAU MONSEIGNEUR DE LAS CASES PATRIMOINE A CONSERVER
3	AV 33		CHAPELLE SAINTE MARIE PATRIMOINE A CONSERVER




4	AW 38		<p>EGLISE SAINT LEONCE PATRIMOINE A CONSERVER</p>
5	AW 38		<p>COLONNE SURMONTÉE D'UNE STATUE DE LA SAINTE VIERGE PATRIMOINE A PROTÉGER</p>
6	AS 29		<p>FONTAINE DE 1781 PATRIMOINE A CONSERVER</p>



7	AW 85		CROIX URBAINE PORTAIL DE BEZIERS PATRIMOINE A PROTEGER
8	AW 39		PORCHE ANCIENNE PORTE DU CHÂTEAU PATRIMOINE A CONSERVER
9	AW 100		BASE D'UNE TOUR DE L'ANCIEN CHÂTEAU PATRIMOINE A CONSERVER
10	AW 101		DERNIERE TRACE D'UN HOPITAL PATRIMOINE A PROTEGER




11	AT 34		SALLE DES CONFERENCES PATRIMOINE A CONSERVER
12	AX 235		CROIX NEUVE CROIX URBAINE PATRIMOINE A PROTEGER
13	AN 18	 	NOTRE DAME DES NEIGES CHAPELLE AUTEL Restauration possible sous respect des matériaux traditionnels et du style du bâti

14	AW 195		<p>TOUR DE L'ANCIEN MANOIR DE LA FAMILLE BADERON DE MAUSSAC</p> <p>Aucune modification de façade possible Aucune création d'ouverture autorisée Conservation du bâti traditionnel Restauration possible sous respect des matériaux traditionnels et du style du bâti</p>
15	BD 12		<p>DOMAINE DE MAZASSY PATRIMOINE NATUREL D'INTERET PAYSAGER ET HISTORIQUE</p> <p>Aucune modification de façade possible Aucune création d'ouverture autorisée Conservation du bâti traditionnel Restauration possible sous respect des matériaux traditionnels et du style du bâti agricole</p>
16	BD 13		<p>CROIX DE PROTECTION PATRIMOINE A PROTEGER</p>

17	AM 118		<p>DOMAINE DE FABREGAT PATRIMOINE NATUREL D'INTERET PAYSAGER ET HISTORIQUE</p> <p>Aucune modification de façade possible Aucune création d'ouverture autorisée Conservation du bâti traditionnel Restauration possible sous respect des matériaux traditionnels et du style du bâti agricole</p>
18	AM 118		<p>CROIX DES MONTELS OU FABREGAT CROIX DE SANCTUAIRE PATRIMOINE A PROTEGER</p>
19	AP 160		<p>DOMAINE DE LA CHARTREUSE PATRIMOINE NATUREL D'INTERET PAYSAGER ET HISTORIQUE</p> <p>Aucune modification de façade possible Aucune création d'ouverture autorisée Conservation du bâti traditionnel Restauration possible sous respect des matériaux traditionnels et du style du bâti agricole</p>
20	AP 95		<p>VESTIGE ANCIENNE CHAPELLE PATRIMOINE A CONSERVER</p>

21	AP 160		CROIX SOUVENIR ET DE PROTECTION PATRIMOINE A PROTEGER
22	AY 228		CROIX DE SAINT SERNIN CROIX DE SANCTUAIRE PATRIMOINE A PROTEGER
23	AX 2		CROIX DE PROTECTION PATRIMOINE A PROTEGER

24	AW 292		CROIX DE LA PLACE ROYALE OU DE LA MAIRIE PATRIMOINE A PROTEGER
25	AV 61		CROIX DU RENARD CROIX URBAINE PATRIMOINE A PROTEGER
26	BD 22		CROIX SOUVENIR ELIE LEVERE PATRIMOINE A PROTEGER

27	AX 99		<p>CROIX DE SANCTUAIRE OU DE CARREFOUR PATRIMOINE A PROTEGER</p>
28			<p>VUE REMARQUABLE DU SUD ROUTE DE BEZIERS Limiter la pollution visuelle du secteur</p>
29			<p>VUE REMARQUABLE DE L'OUEST ROUTE DE LIGNAN Limiter la pollution visuelle du secteur</p>
30			<p>VUE REMARQUABLE DU NORD ROUTE DE PAILHES Limiter la pollution visuelle du secteur</p>
31			<p>VUE REMARQUABLE DE L'EST BOIS DE L'ABADE Limiter la pollution visuelle du secteur</p>

LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

Il s'agit des protections établies au titre article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le patrimoine naturel identifié dans les plans de zonages du PLU doit être protégé afin de préserver, maintenir ou remettre en état les continuités écologiques.

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

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

«Toute zone humide, berge ou ripisylves protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf certains travaux et aménagements »

- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les murs de soutènement et toutes constructions techniques nécessaires à la réalisation d'un projet admis, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.



TITRE 9. NUANCIER DE COULEUR

NUANCIER DE LA COMMUNE

Ce nuancier vise plusieurs objectifs :

- harmoniser les couleurs dans la ville, donner un cadre en fonction d'un « code couleur », pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles
- apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisateurs, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux;
- mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le nuancier est composé de différentes teintes, réparties en 2 rubriques définissant des typologies architecturales.

- Immeubles anciens coeur du village.

Il s'agit des bâtiments au style architectural régional, correspondant aux bâtiments du Centre Ancien mais dont les caractéristiques des teintes peuvent être transposées aux maisons individuelles nouvelles adoptant ce style.

- Bâtiments modernes et contemporains - de 1950 à nos jours

Cette rubrique concerne les bâtiments modernes et contemporains existants et à construire, jusqu'à nos jours.

Il comprend également 4 rubriques complémentaires, de portée générale. Leurs teintes se déclineront avec celles de la rubriques principales

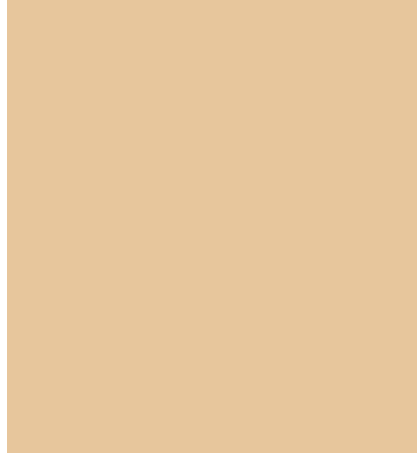
- Décors de façades
- Volets et menuiseries
- Ferronneries:
- Aspect des tuiles

Façade et clôture

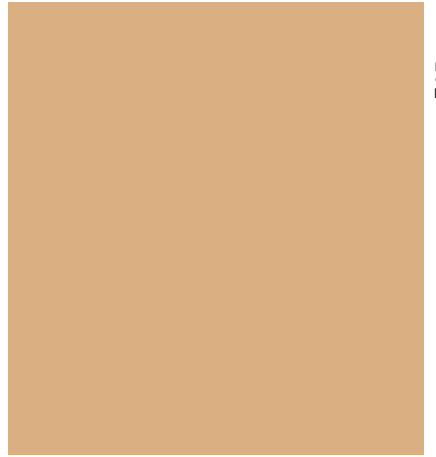
Centre ancien



F13



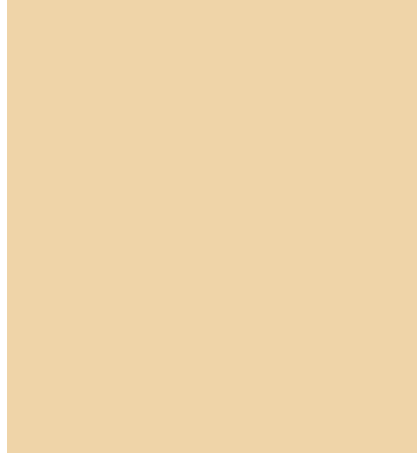
F14



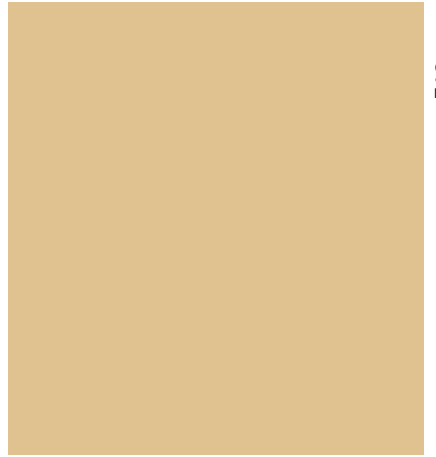
F15



F10



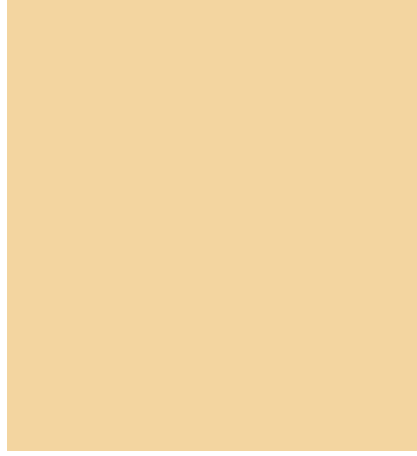
F11



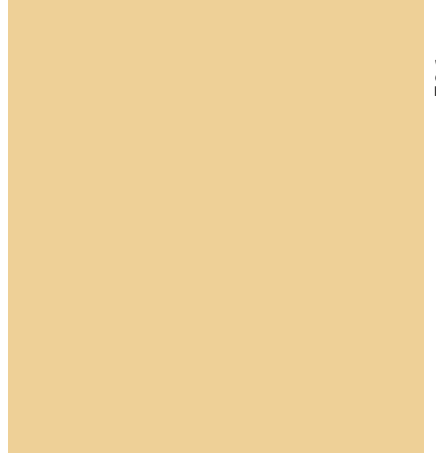
F12



F04



F05



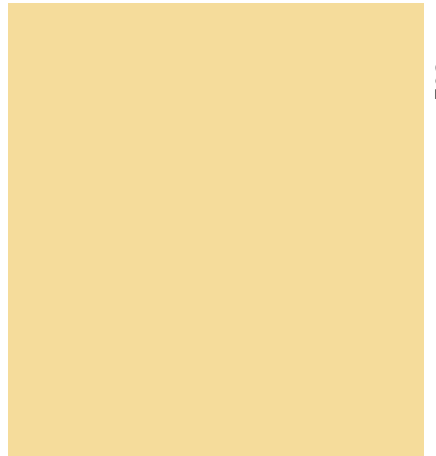
F06



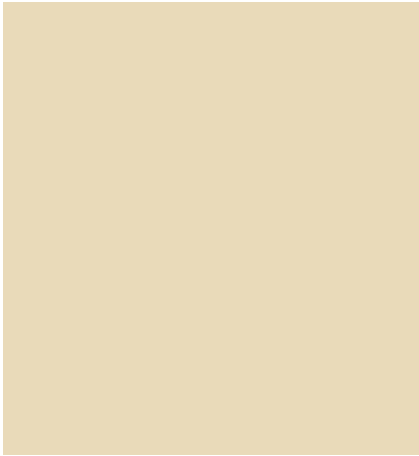
F01



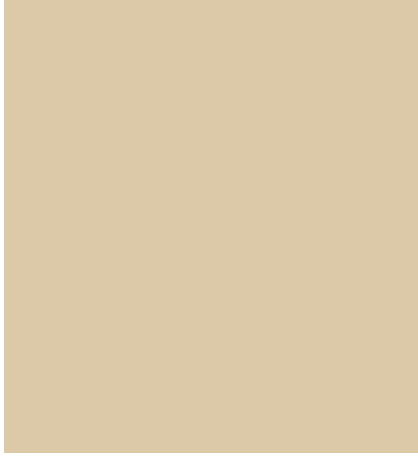
F02



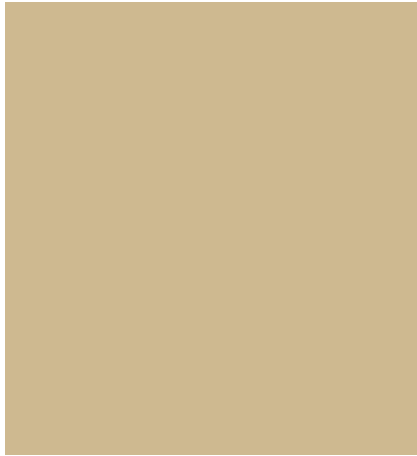
F03



F43



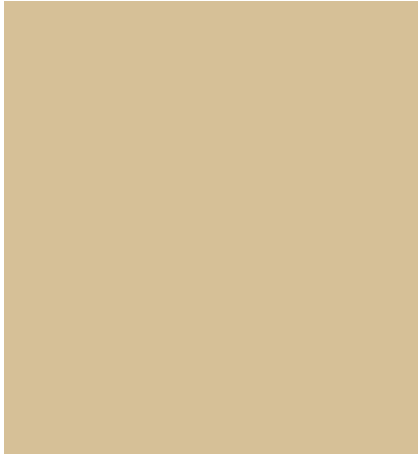
F44



F45



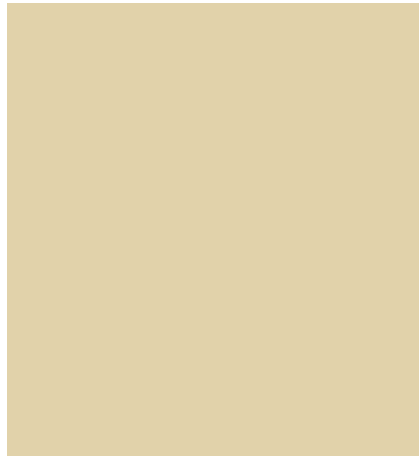
F40



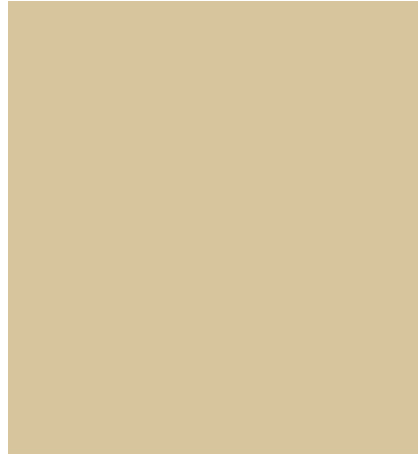
F41



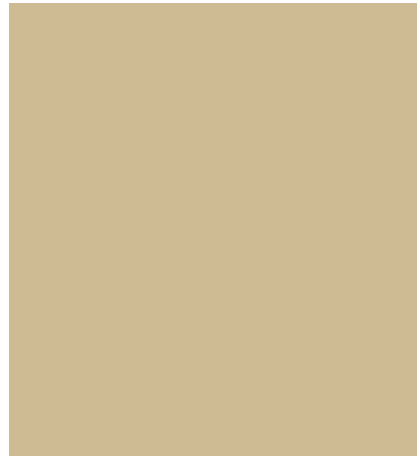
F42



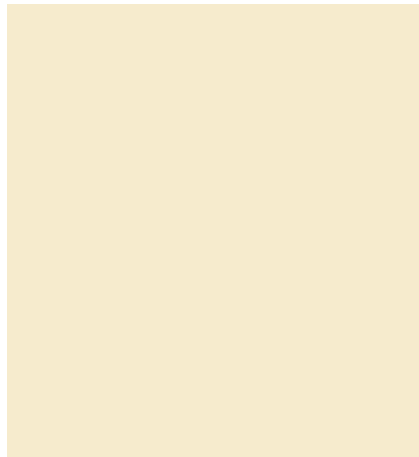
F37



F38



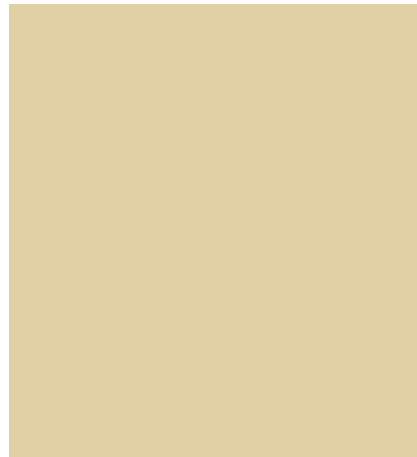
F39



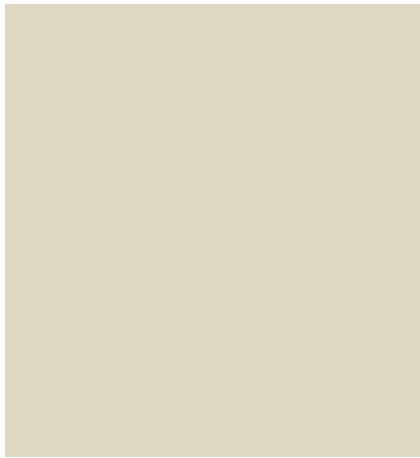
F34



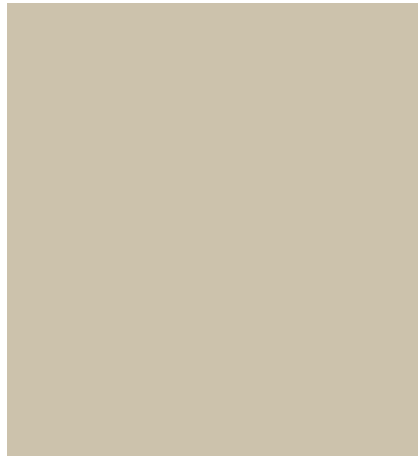
F35



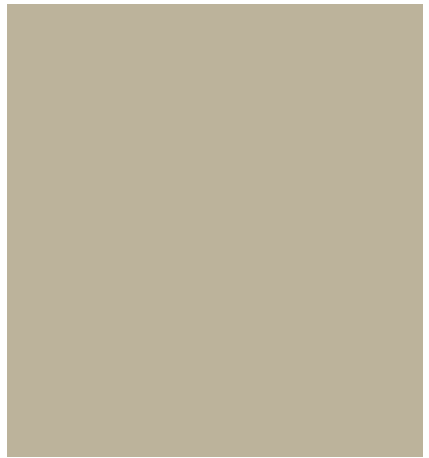
F36



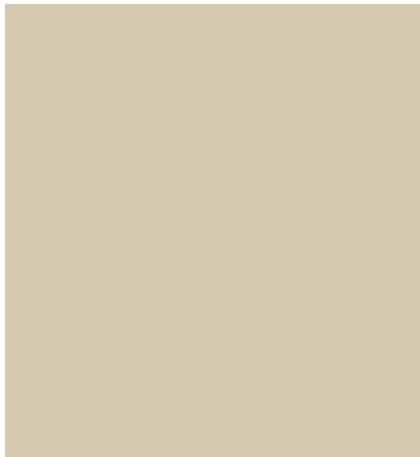
F55



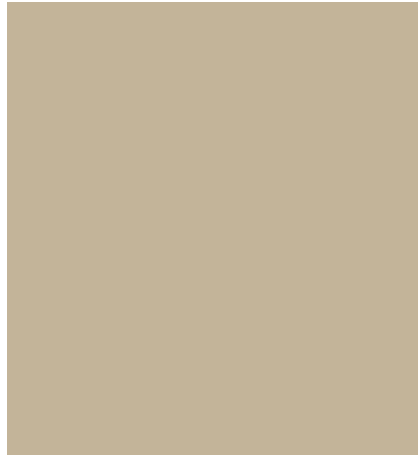
F56



F57



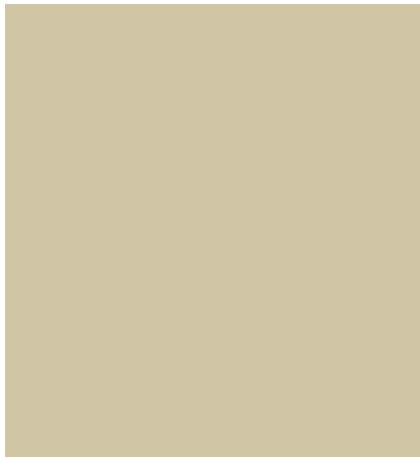
F52



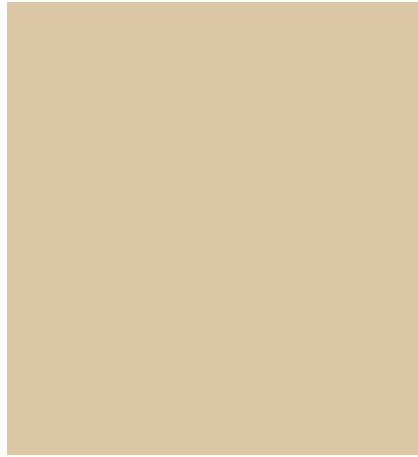
F53



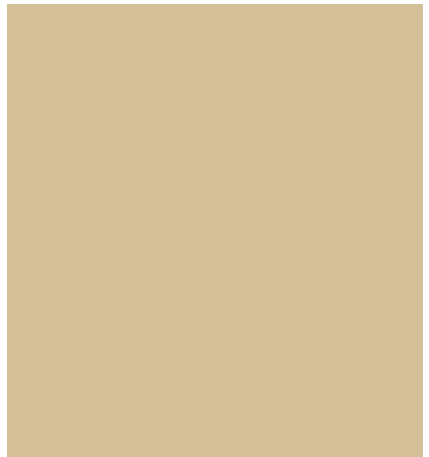
F54



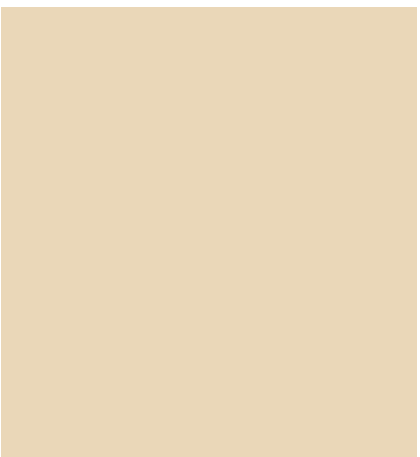
F49



F50



F51



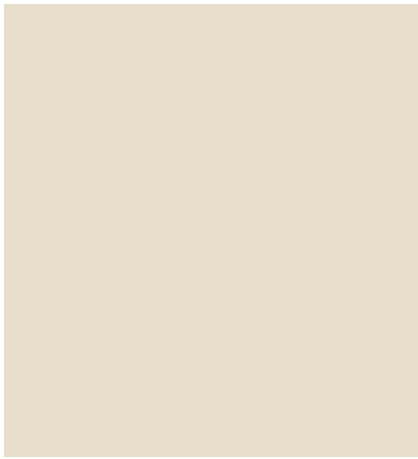
F46



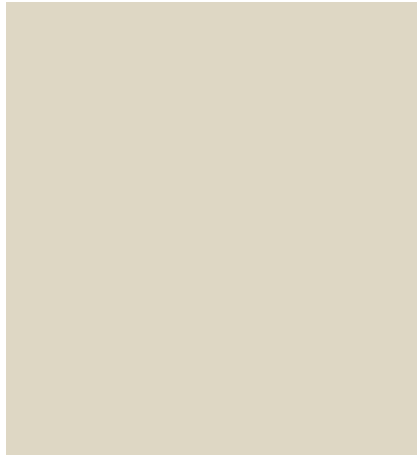
F47



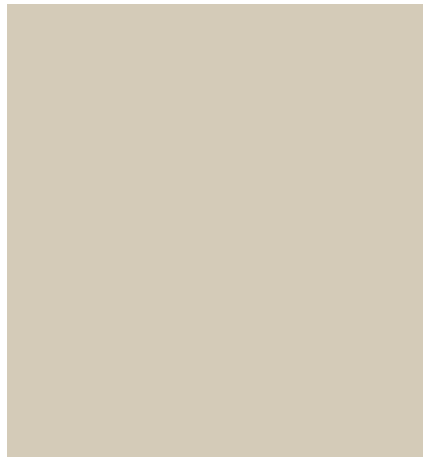
F48



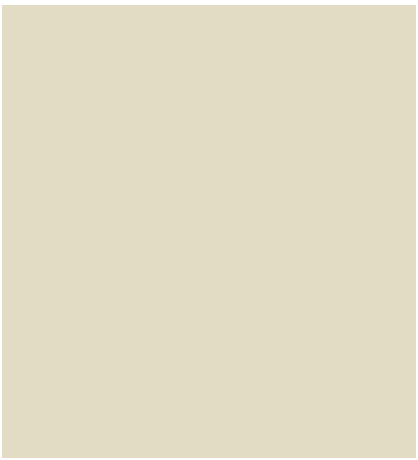
F67



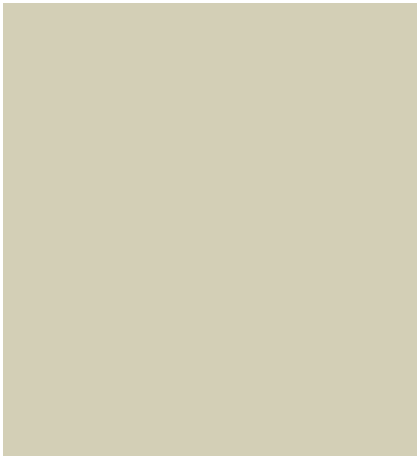
F68



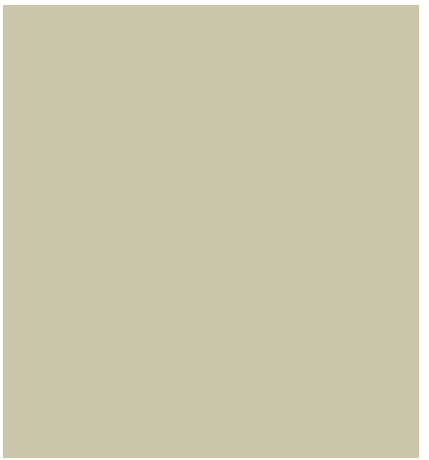
F69



F64



F65



F66



F61



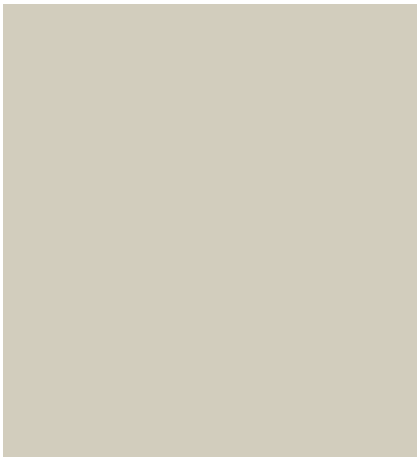
F62



F63



F58

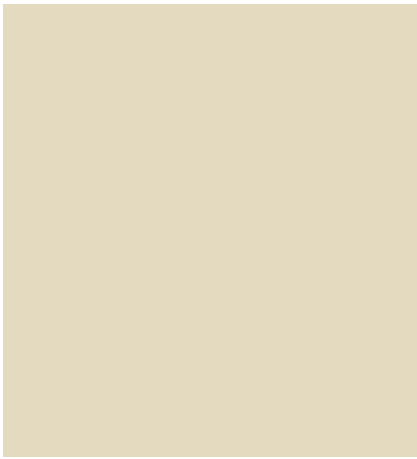


F59

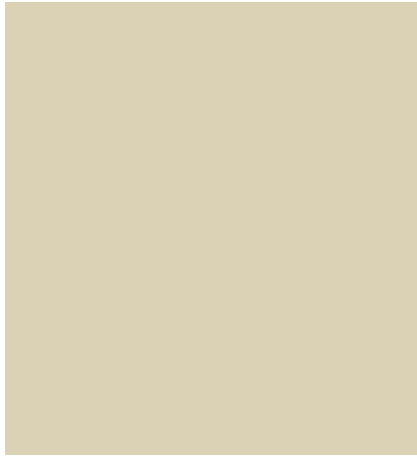


F60

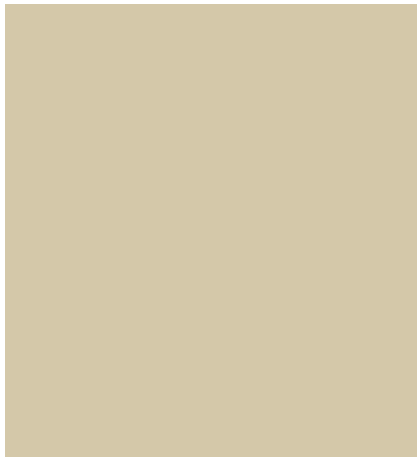




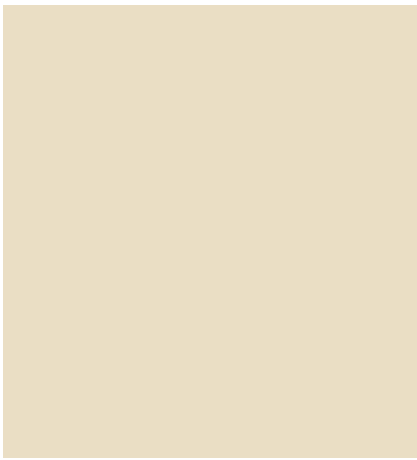
F79



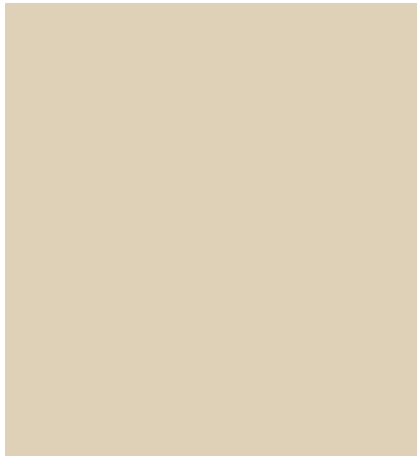
F80



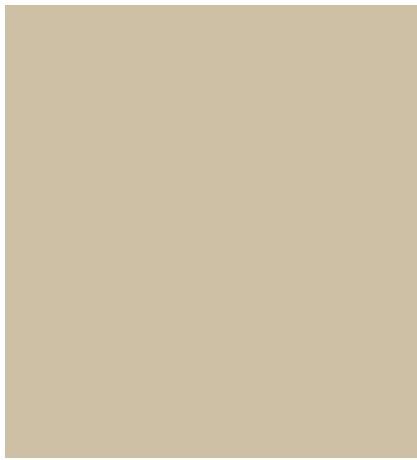
F81



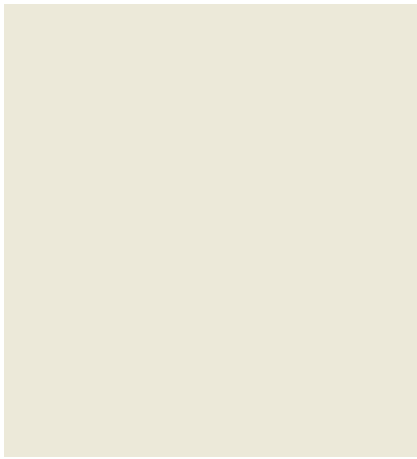
F76



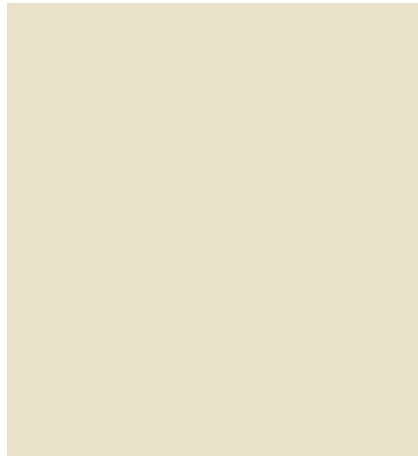
F77



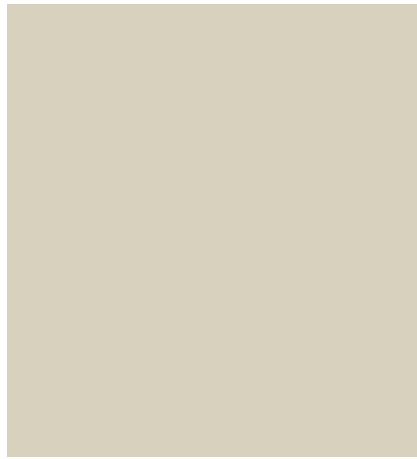
F78



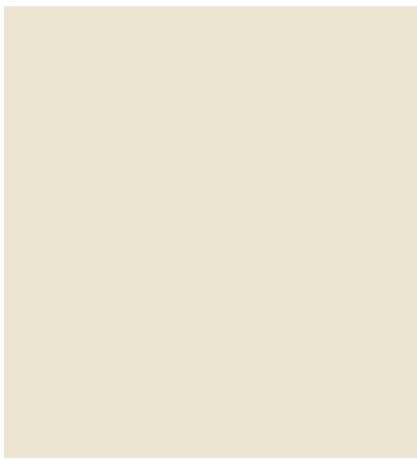
F73



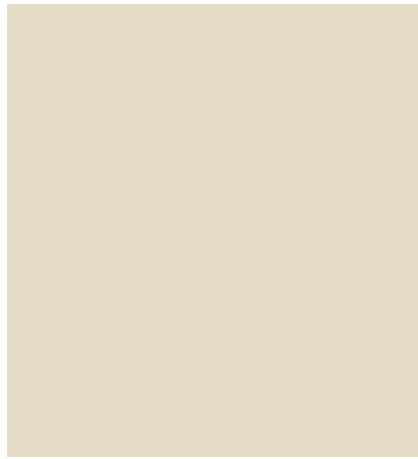
F74



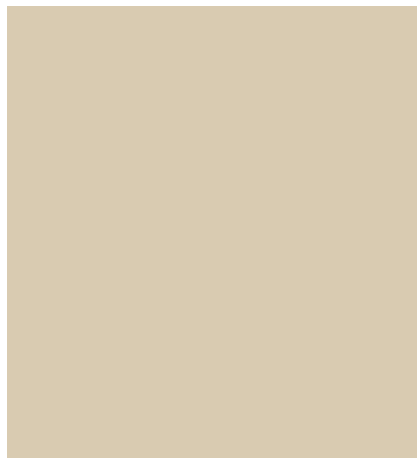
F75



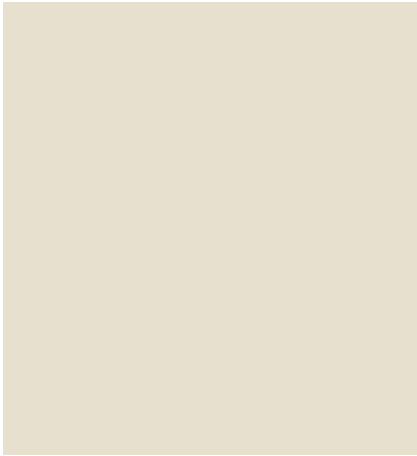
F70



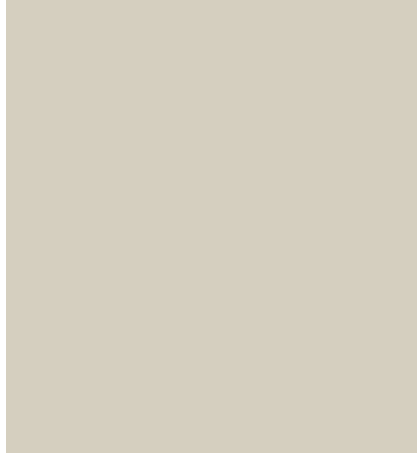
F71



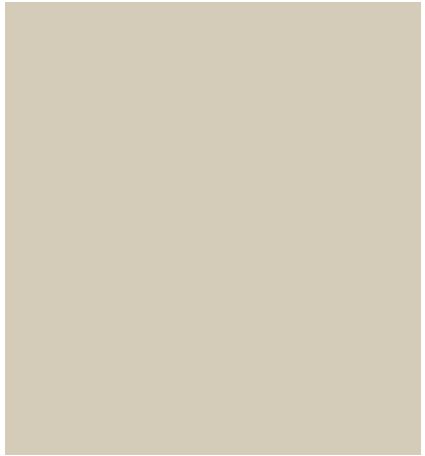
F72



F82

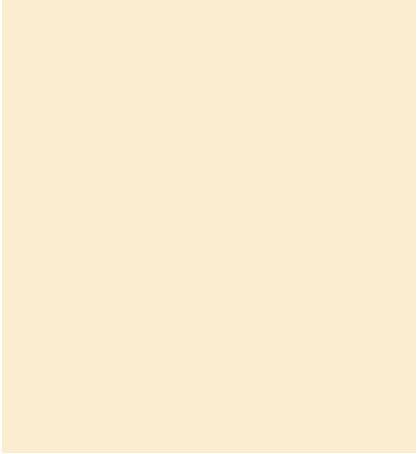


F83

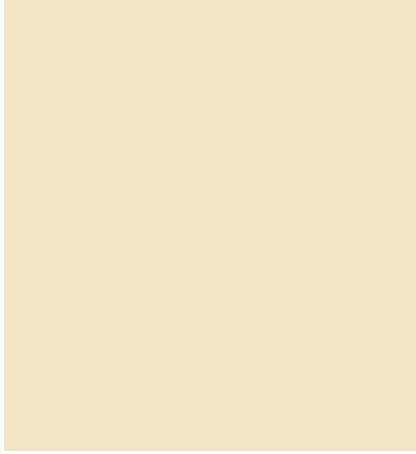


F84

Habitat traditionnel (UC, UD, UE, AU)



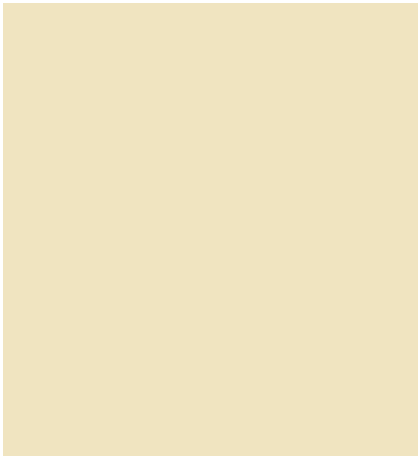
F94



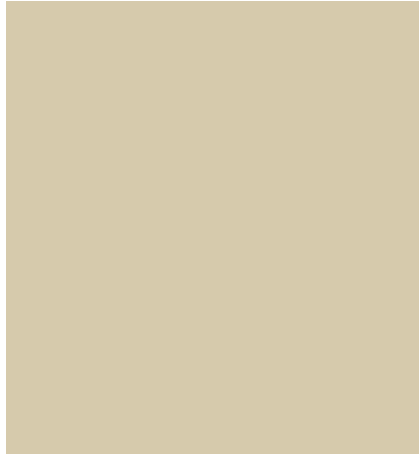
F95



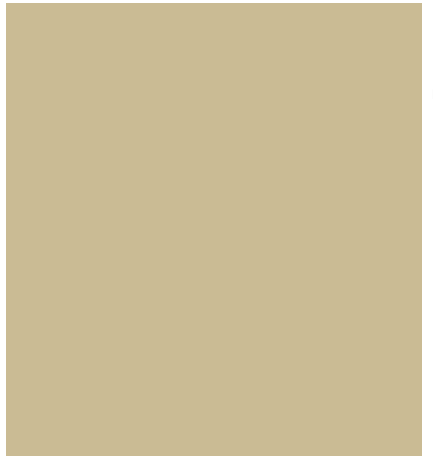
F96



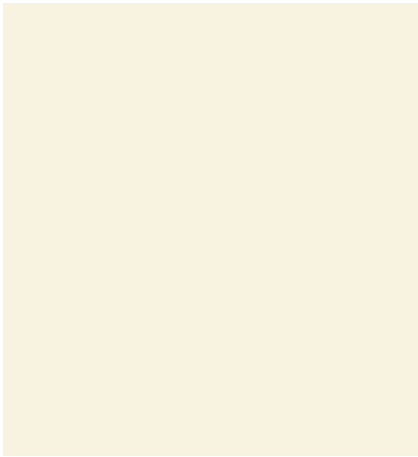
F91



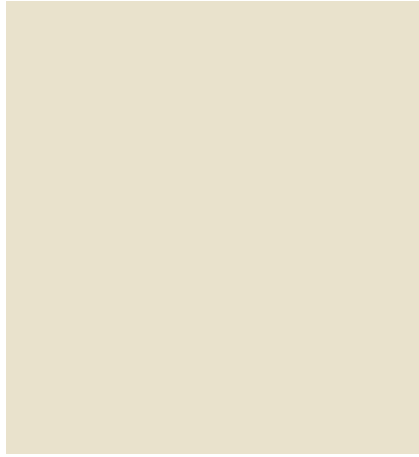
F92



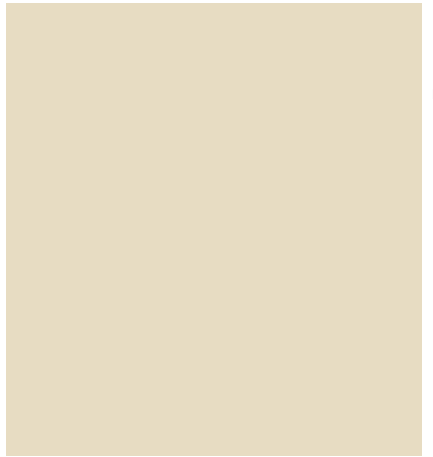
F93



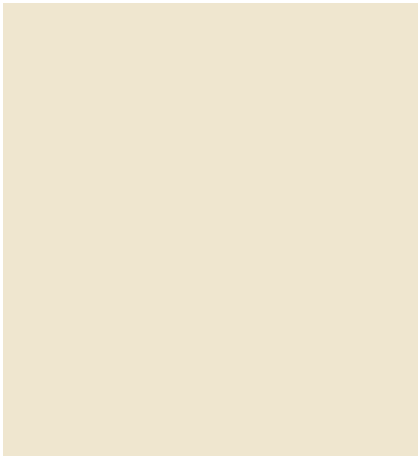
F88



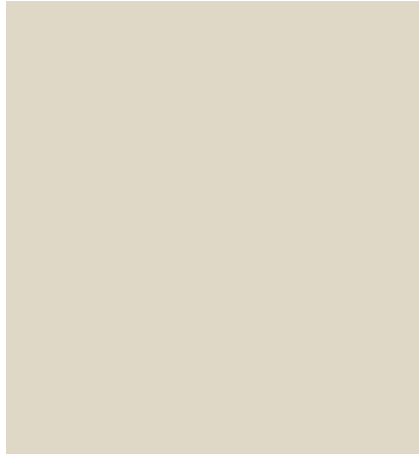
F89



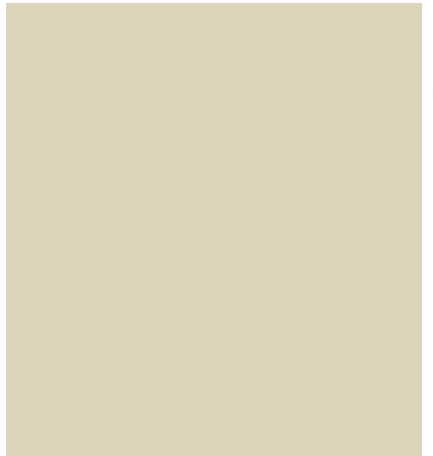
F90



F85

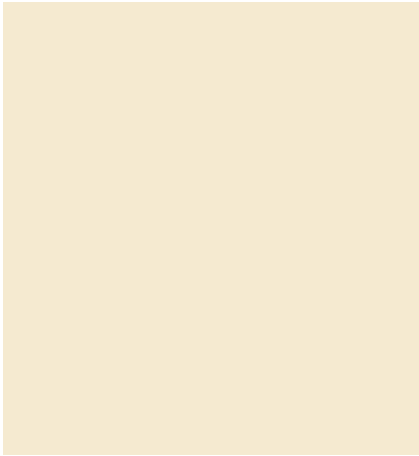


F86

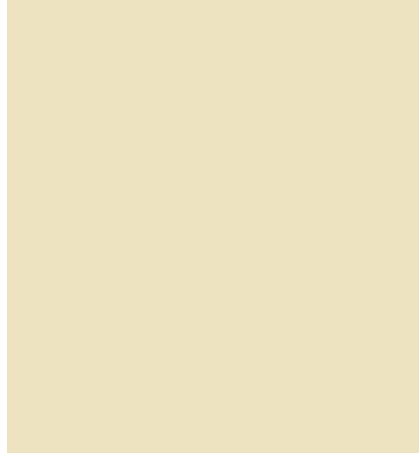


F87

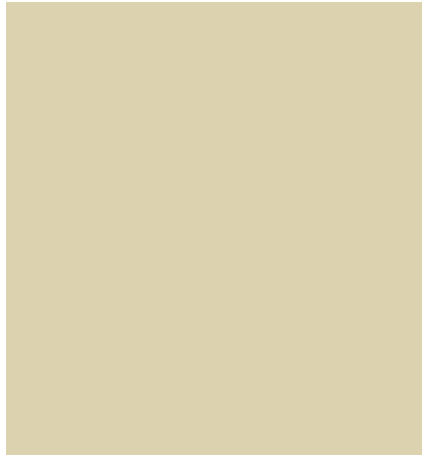




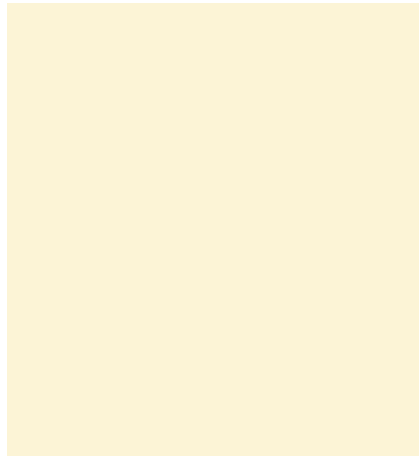
F106



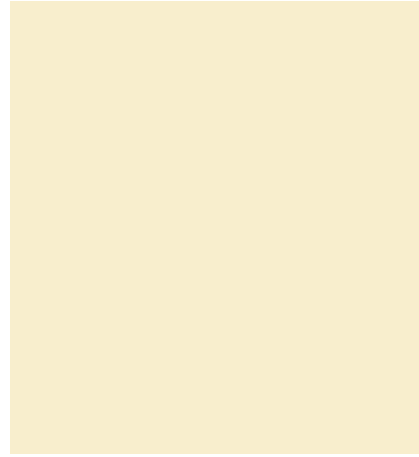
F107



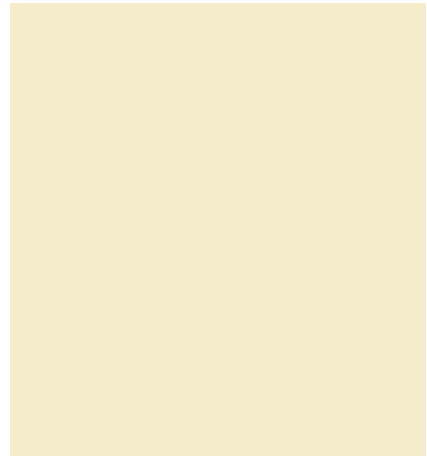
F108



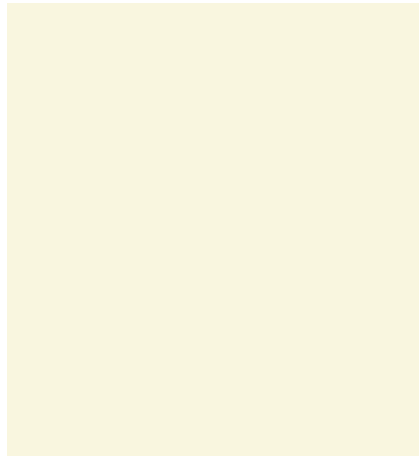
F103



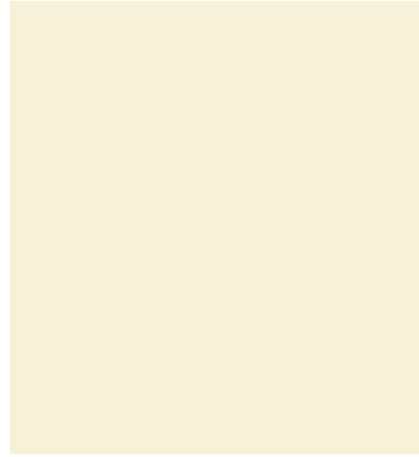
F104



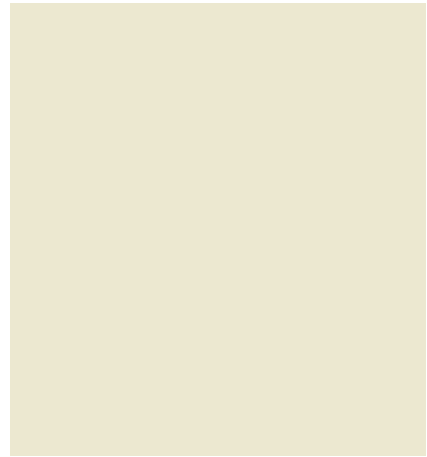
F105



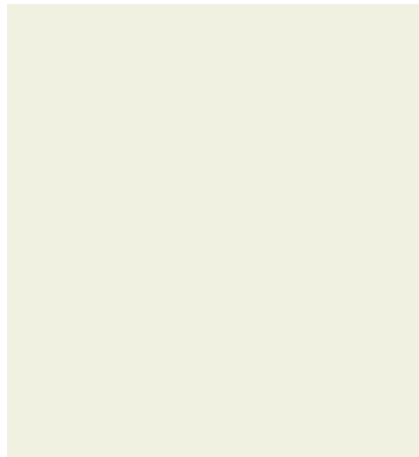
F100



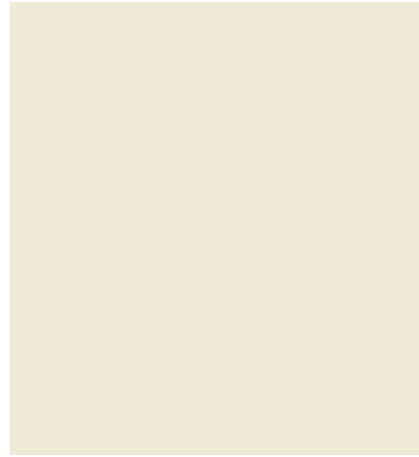
F101



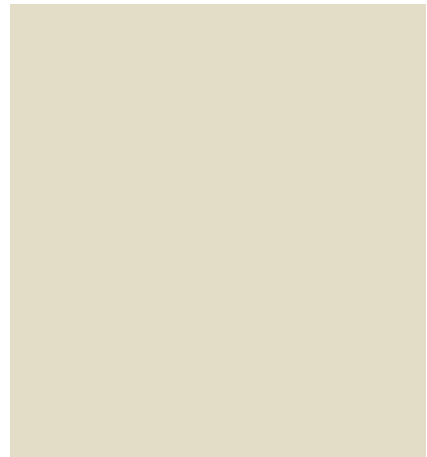
F102



F97

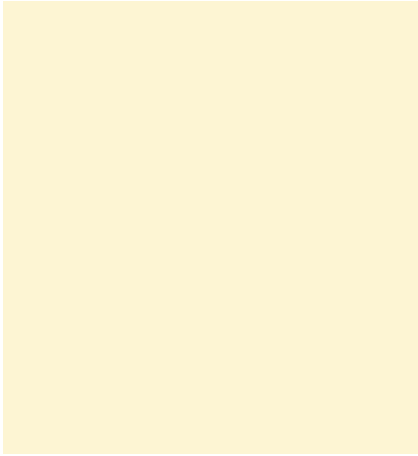


F98

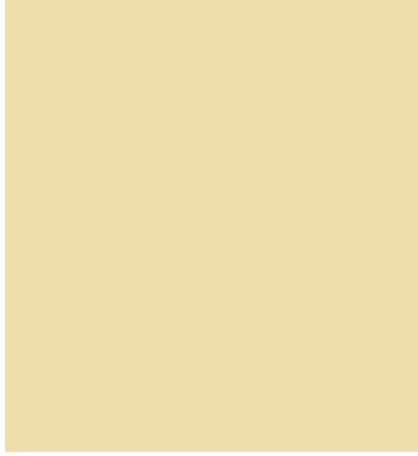


F99

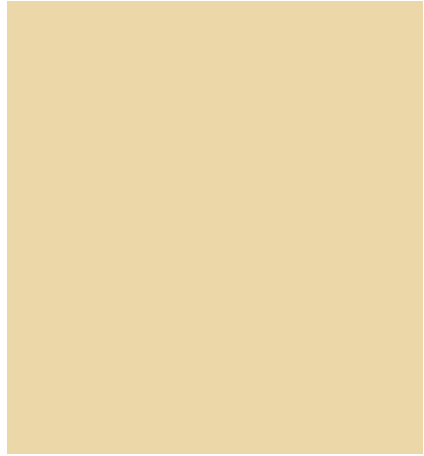




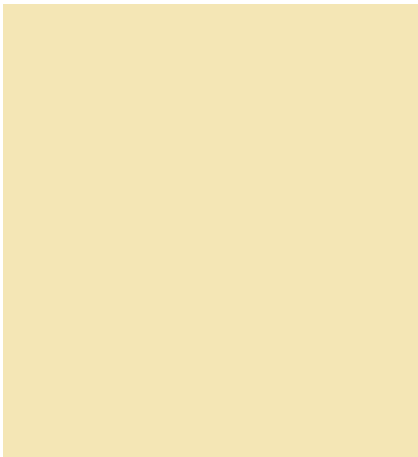
F112



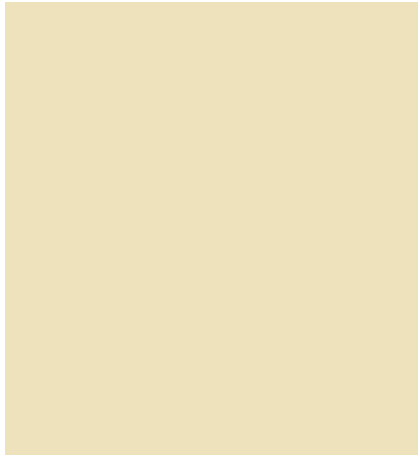
F113



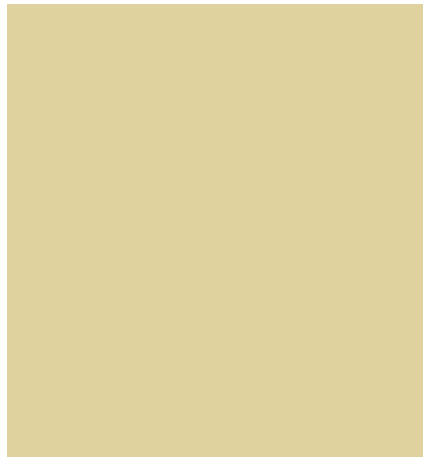
F114



F109

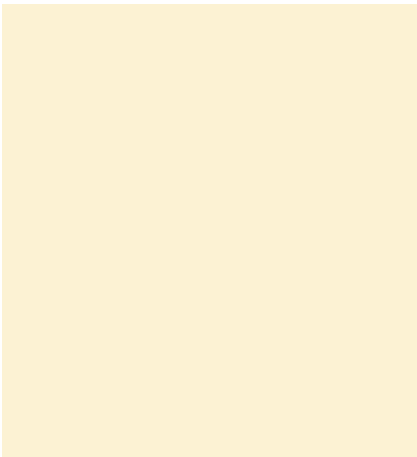


F110

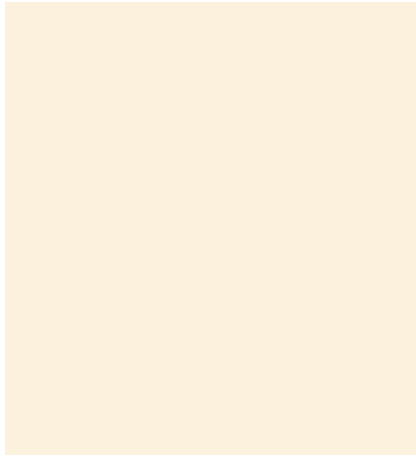


F111

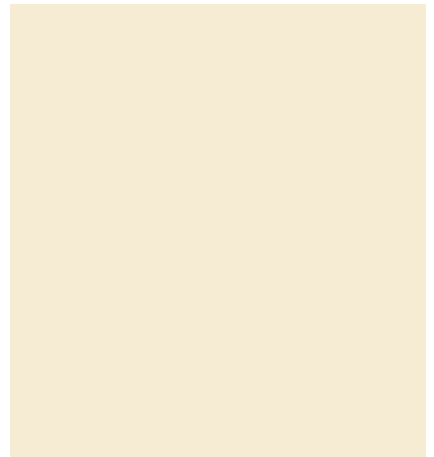
Décors de façades



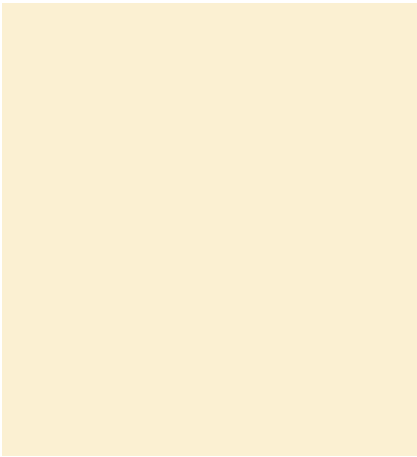
D01



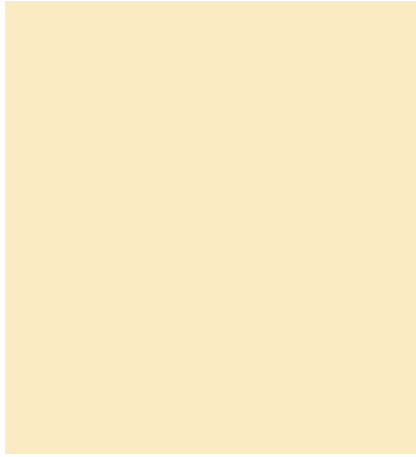
D02



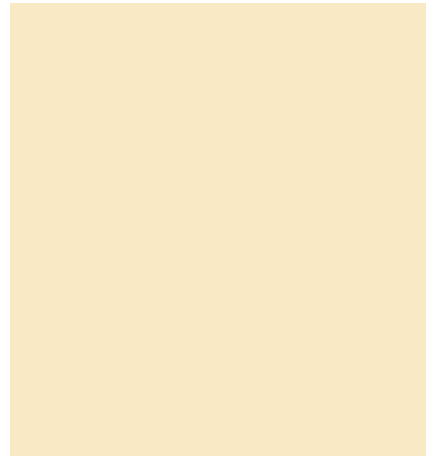
D03



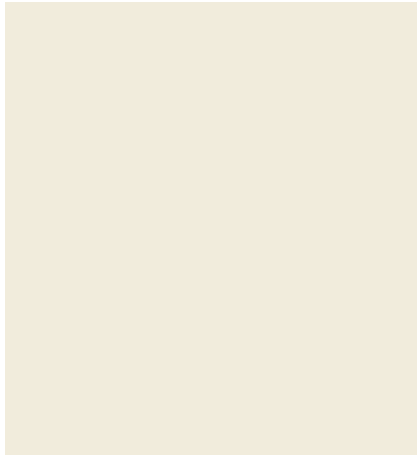
D04



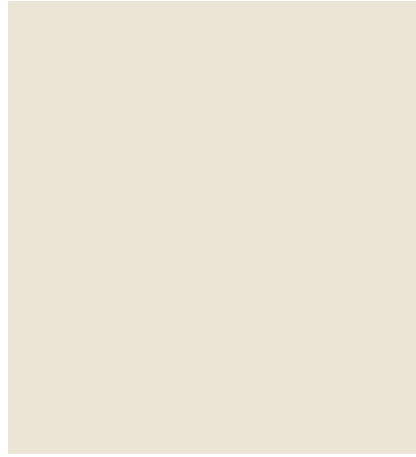
D05



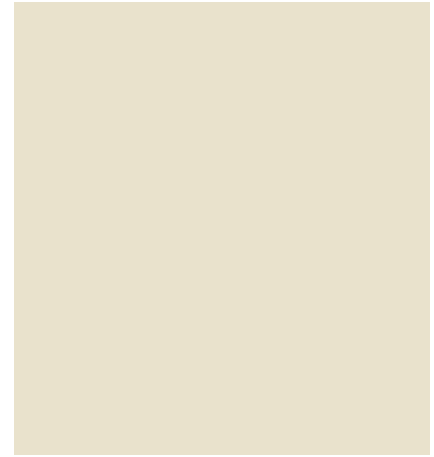
D06



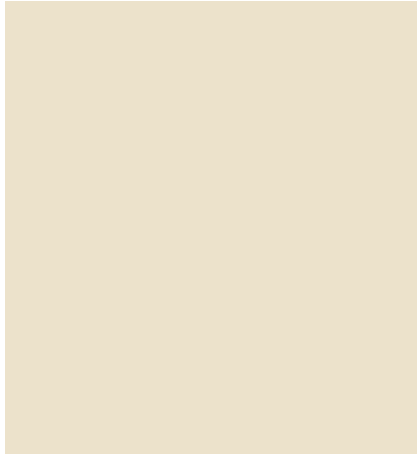
D13



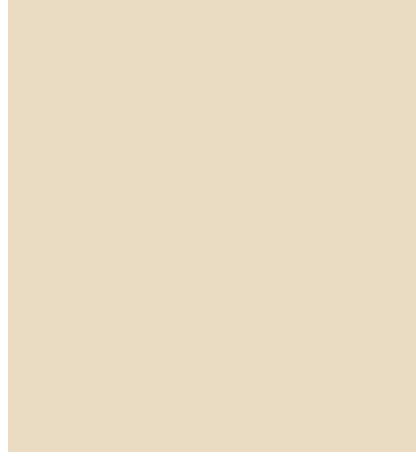
D14



D15



D16



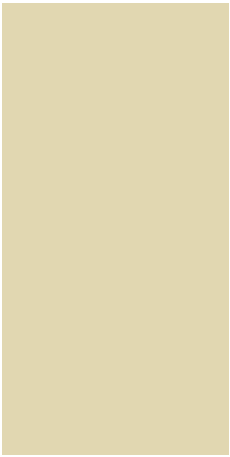
D17



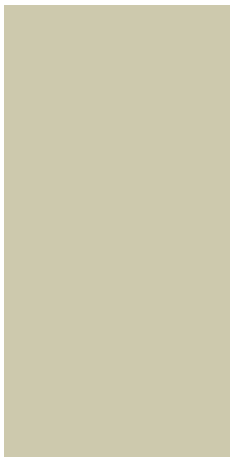
D18

Volets et menuiseries

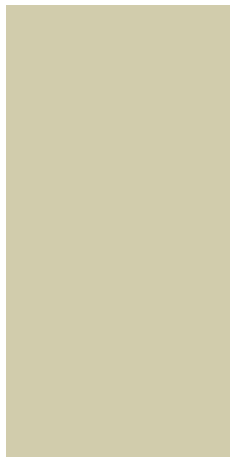




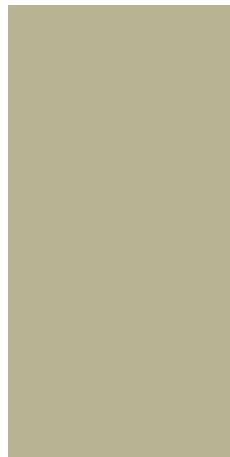
VM36



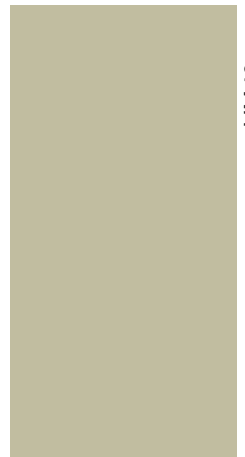
VM37



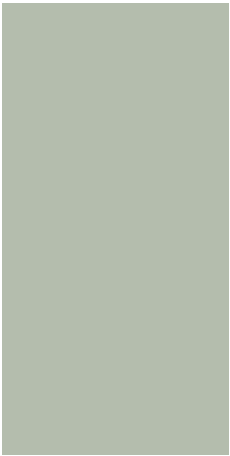
VM38



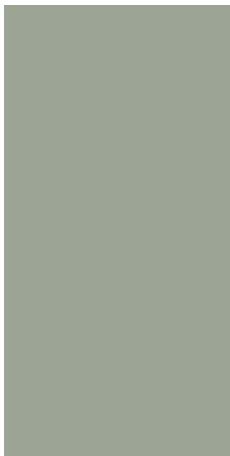
VM39



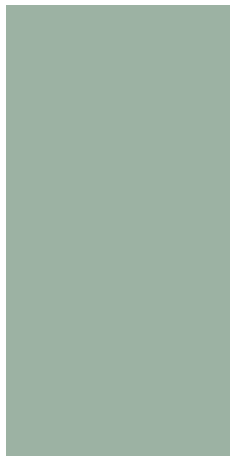
VM40



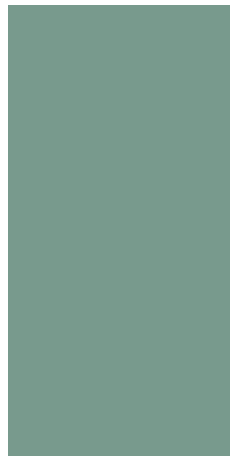
VM31



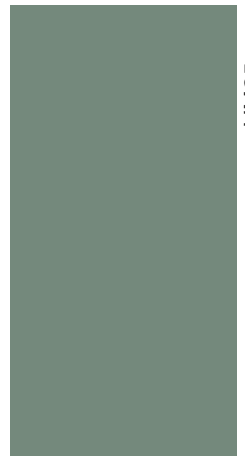
VM32



VM33



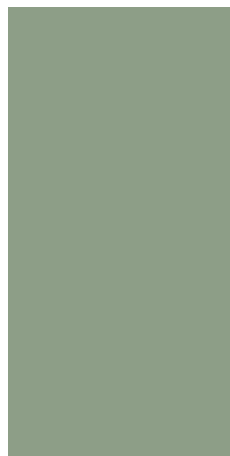
VM34



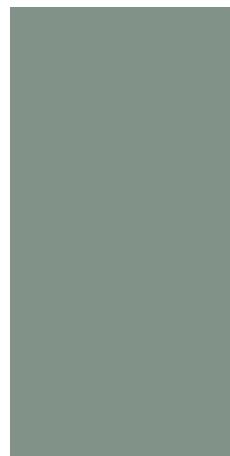
VM35



VM26



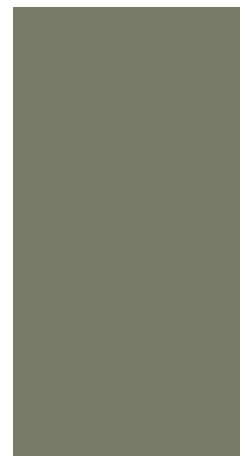
VM27



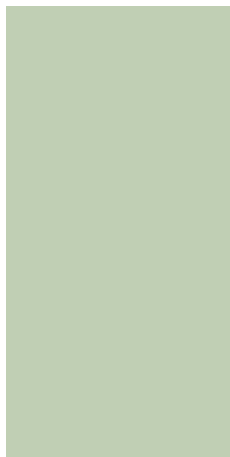
VM28



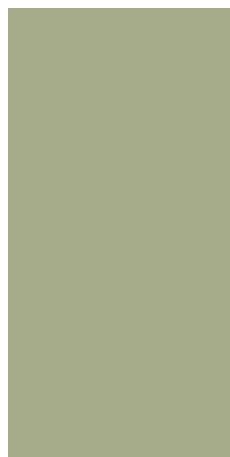
VM29



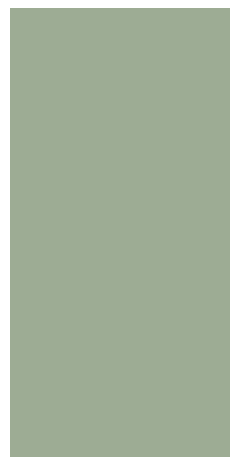
VM30



VM21



VM22



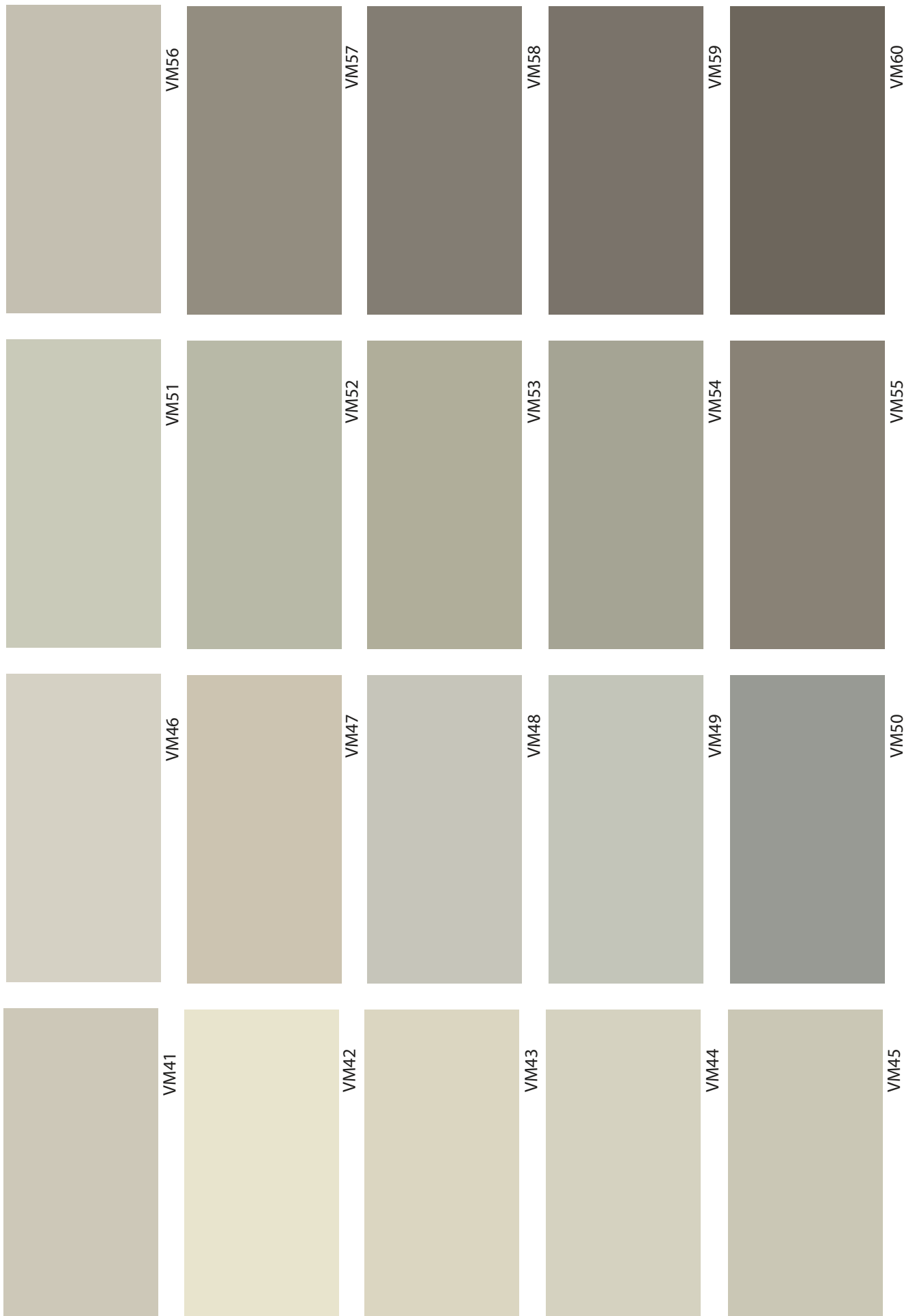
VM23

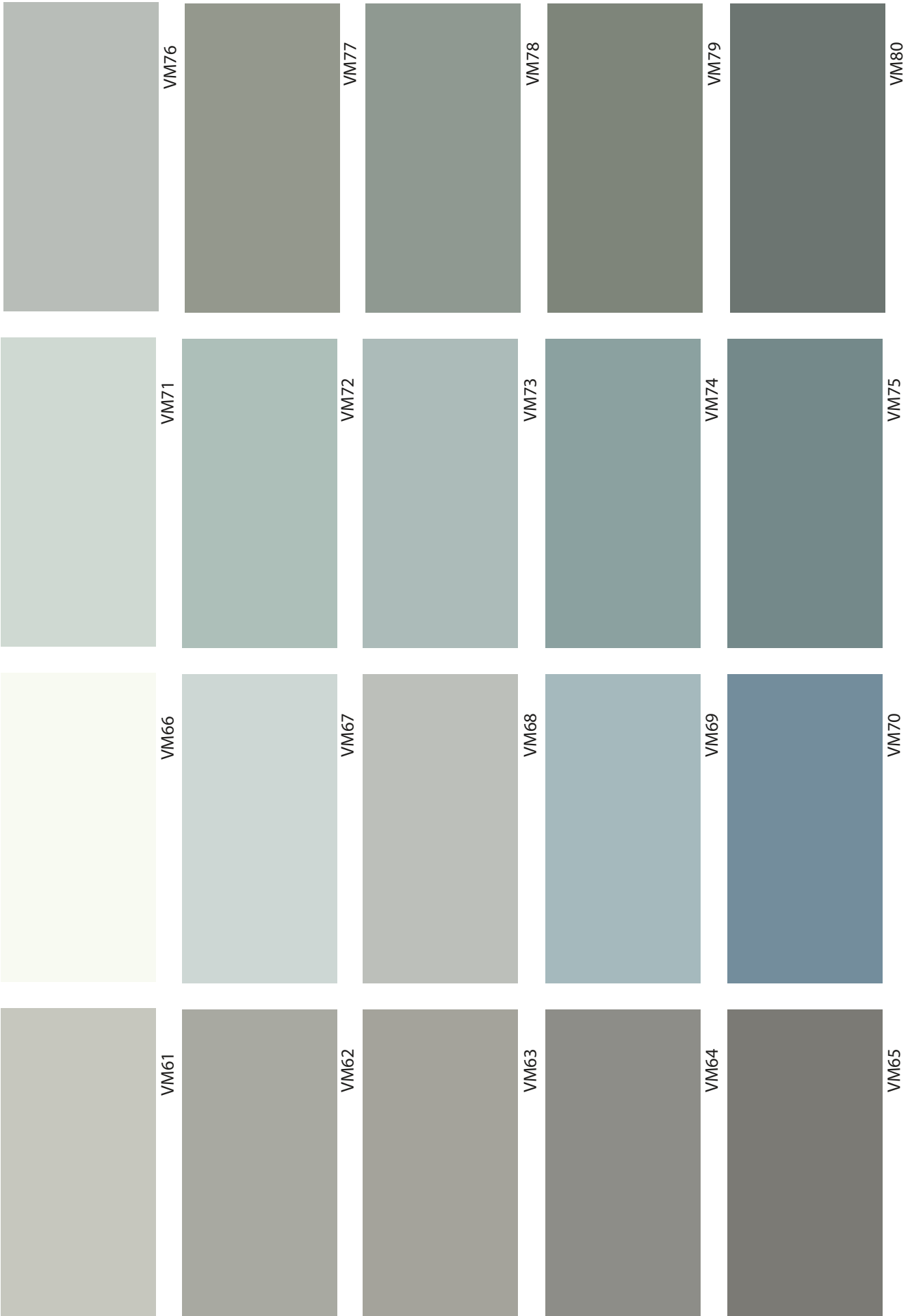


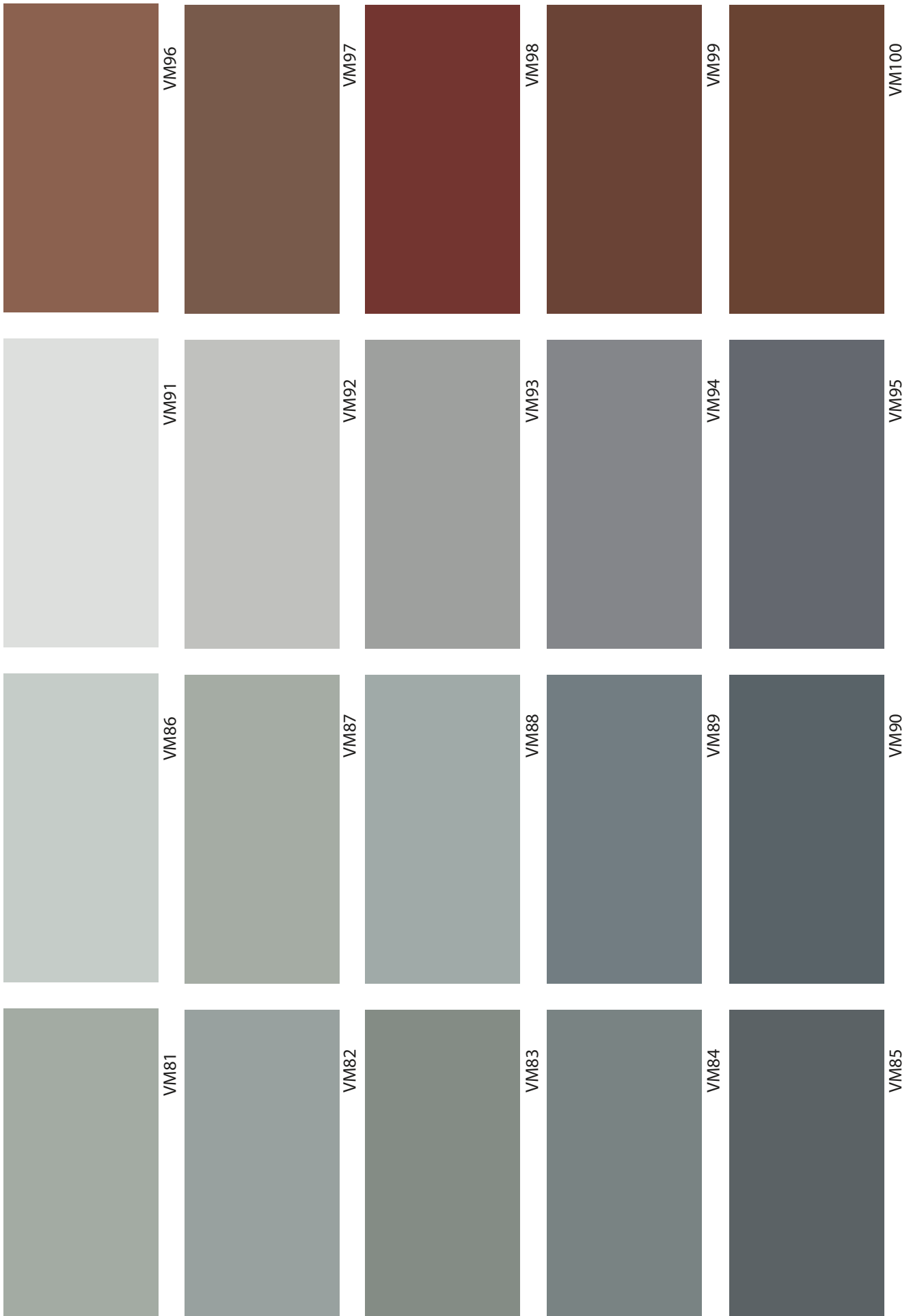
VM24

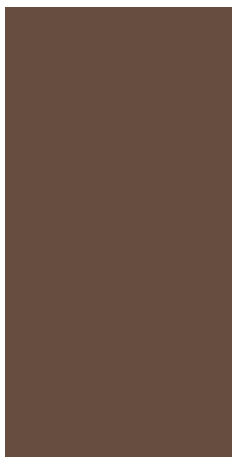


VM25

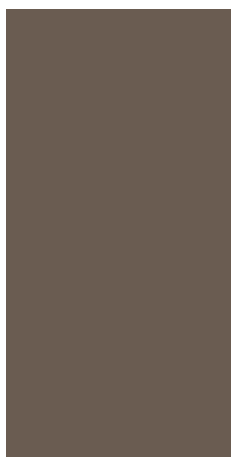




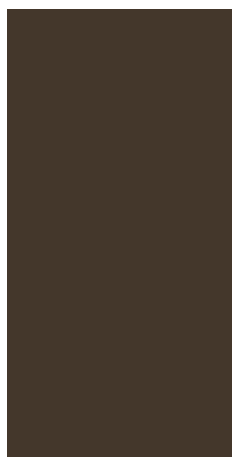




VM101



VM102



VM103

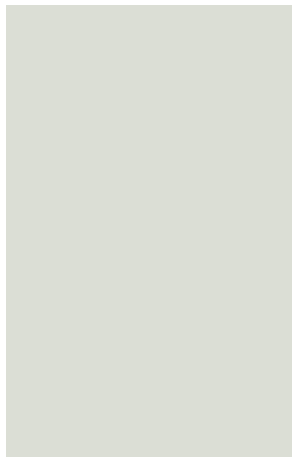


VM104

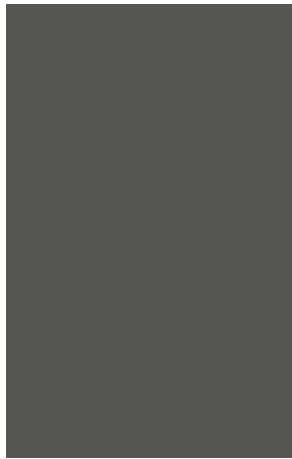


VM105

Ferronnerie



Fe01



Fe05



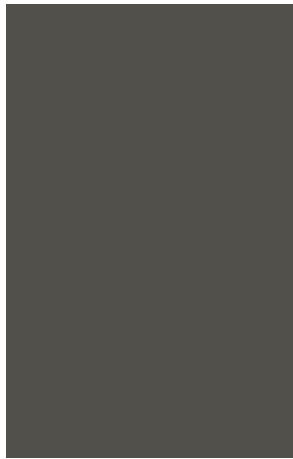
Fe09



Fe13



Fe02



Fe06



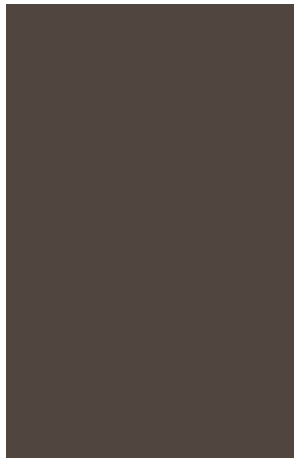
Fe10



Fe14



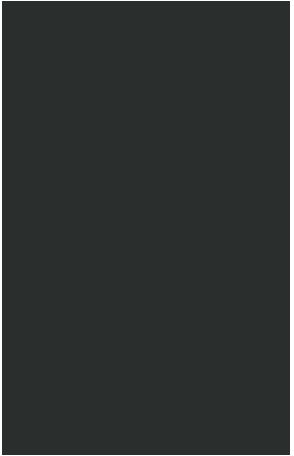
Fe03



Fe07



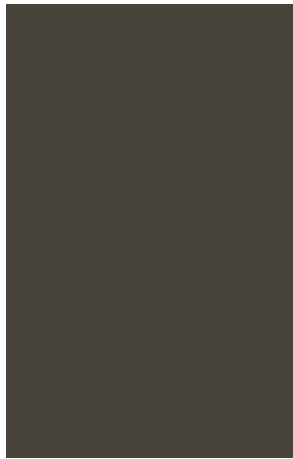
Fe11



Fe15



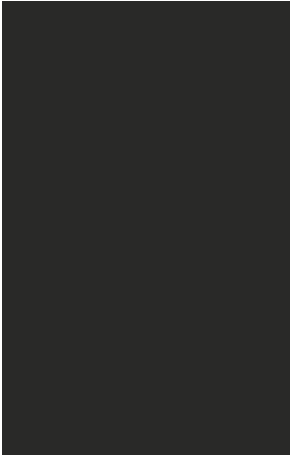
Fe04



Fe08



Fe12



Fe16



Aspect des tuiles

- Tuiles uni



- Tuiles flammées



- Tuiles panachées

