

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**ARTICLE I- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire Communal

ARTICLE 2- PORTEE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux notamment constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent être en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations particulières d'aménagement et de programmation mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 et notamment avec leurs documents graphiques.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 230-1, R 111-2, R 111-15 et R 111-21 R111-4 R111-5, L111-1-4, L123-10, L123-17, L230-1 , R111-3-2, R111-4 , L111-5-2 , R123-10 , L123-1-5 , L130-1 , L123-5 du Code l'Urbanisme.
- Pour le stationnement les articles L.332-7-1, L.123-1-2 et L.123-1-3.
- Les périmètres visés à l'article R.123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au dossier.
- Les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L442 du Code de l'Urbanisme.
- Les lotissements qui ont gardé leurs règles spécifiques, sont répertoriés à l'annexe X du présent règlement.
- Les articles du Code de l'urbanisme concernant les périmètres sensibles.
- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- Dispositions particulières aux zones de montagne en application des articles L 145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Division du territoire en zones

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE

La zone à urbaniser comprend :

- La zone 0 AU
- la zone 1-AU

La zone agricole comprend :

- la zone A

La zone naturelle comprend :

- les zones N, N1, N2, Ni, Nep.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous.

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende.

Zones de risques naturels

Zones ou secteurs classés par le PPRI en zones inondables.)

Le zonage PPRI :

L'article L 562-1 du code de l'environnement définit deux grands types de zones : les zones de danger et les zones de précaution.

Les zones de danger sont constituées des zones d'aléa fort.

Les zones de précaution sont constituées, d'une part des zones d'aléa modéré, et d'autre part des zones situées au-delà de la crue de référence où la probabilité d'inondation est faible, voire nulle, mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque sur les zones inondables situées en aval.

Les zones de danger :

Ce sont les zones exposées à un aléa fort. Elles regroupent :

- La zone ROUGE R, pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau de crue centennale est supérieure à 0.50 mètre.
- La zone ROUGE RU1, pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0.50 m en crue centennale et situés dans une zone d'écoulement préférentiel des eaux débordées.
- La zone ROUGE R1, correspond à une bande de sécurité en bordure du remblai constitué par l'Avenue du Mont Aigoual à Ganges.
- La zone BLEUE Bn, pour les secteurs naturels très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver.

Les zones de précaution :

Il s'agit d'une part, des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion, et d'autre part des zones non directement exposées à la crue de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- La Zone BLEUE Bu, pour les secteurs déjà fortement urbanisés.

Pour toute information complémentaire, il convient de se rapporter au REGLEMENT DE PPRI en annexe XI du dossier de PLU.

Zones ou secteurs classés en risques de glissement de terrain et éboulement

Glissement de terrain :

Il correspond au déplacement de terrains meubles ou rocheux le long d'une surface de rupture.

Éboulement :

Les éboulements sont des phénomènes rapides ou événementiels mobilisant des éléments rocheux plus ou moins homogènes avec peu de déformation préalable d'une pente abrupte jusqu'à une zone de dépôt.

Zones ou secteurs classés « zones de gonflement retrait des argiles »

Zone de risques faibles.

Nouvelles normes de sismicité. »

Zone de risques faibles.

ARTICLE 3 bis – APPLICATION DU CODE DE L'URBANISME :

L'article L 123-1-1 stipule que Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

L'article L 123-5 stipule :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article L 130-1 stipule :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures selon les conditions énumérées à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

"Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard".

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

Conformément à l'article L 111-3 du code de l'Urbanisme :

En dehors des zones éventuellement inondables, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment ayant été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Il est rappelé que tout dossier de permis de construire devra comprendre les plans, coupes et élévations du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple). Le dossier contiendra également des photos des abords immédiats du chantier, les perspectives et vues imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire, ainsi que l'indication des végétaux prévus...

ARTICLE 7 : RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, SAUF MENTION PARTICULIERE EXPRESSE CONTRAIRE PAR ZONE.

ARTICLE 7-1 : DISPOSITIONS TECHNIQUES

ALINEA 7-1-1 : LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Définition: L'accès est la ligne de confrontation entre la partie privative et éventuellement close de la propriété et le chemin ou voie de desserte ouverte à une circulation collective. L'accès ne devra pas empiéter sur l'emprise des voies publiques existantes ou à créer. Le franchissement de fossés se fera par des ponceaux ne gênant pas le débit dudit fossé.

Sauf en secteur **UAa**, le seuil des entrées automobiles sera à une altitude de + 0,20 m au moins par rapport à l'axe de la voie de desserte au droit de l'accès.

Sauf en secteur **UAa**, toute construction ou extension sera interdite si le passage sous voute est inférieur à 3m50.

Dans tous les cas de figure, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte par les services généraux, notamment ordures ménagères, de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout nouvel accès doit assurer la sécurité des usagers, et les abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où leur présence peut présenter un danger pour la sécurité.

La largeur minimale obligatoire pour ces accès est fixée à 4 mètres (bande de roulement), sauf pour les accès aux zones d'activité artisanale, commerciale, industrielle, ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles, où la largeur minimale imposée pour les accès est de 8 mètres.

ACCES REGLEMENTES :

Il est précisé que les accès directs sur les R.D sont strictement réglementés.

Dans les zones UB1, UB2, UB3, et UD1, les accès seront situés à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement de la voie. Toute création nouvelle d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale (Cf : règlement voirie départementale chapitre VI articles 28,29,30)

ALINEA 7-1-2 : LA VOIRIE

Les prescriptions techniques générales ont été intégrées en annexe n°XIII du règlement du PLU, auquel il conviendra de se reporter pour tout projet d'aménagement.

Toute construction, doit être desservie par une voie publique ou privée existante ou à créer.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour. Elles doivent également répondre aux exigences légales en matière d'accessibilité de personnes handicapées, sauf impossibilités techniques démontrées.

Les voies nouvelles publiques et privées en impasse peuvent ne pas être autorisées pour des raisons de sécurité et liées au fonctionnement urbain. Si elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des déchets ménagers) de faire demi-tour aisément.

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

Concernant les voies nouvelles susceptibles d'être intégrées dans le domaine public communal, l'emprise minimale de la bande de roulement est fixée au moins à :

- 3 m dans le cas d'un sens unique de circulation
- 5.50 m dans le cas d'un double sens de circulation.

Ces dispositions s'appliquent également, aux voie internes d'un groupe d'habitation comportant plus de 3 logements.

Dans le cas de la construction de bâtiments collectifs comprenant plus e 3 logements, cette largeur est portée à :

- 3 m dans le cas d'un sens unique de circulation
- 6.00 m dans le cas d'un double sens de circulation.

Se reporter à l'annexe XIII qui fixe les prescriptions techniques liées à l'accès et la voirie des bâtiments d'habitation figurant à l'article 3 du titre I de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Voir prescriptions techniques du S.D.I.S. figurant en annexe du présent règlement.

Il est toutefois recommandé dans les opérations nouvelles de prévoir des emprises de voies intégrant en plus de la bande de roulement : 2 trottoirs partageant le piétonnier et le vélo, 1 ou 2 bandes de stationnement, suivant l'opération à desservir.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 3 logements, sauf celles qui sont aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée sur un terrain dont le chemin d'accès existant a une emprise (surface de roulement) inférieure à 3 mètres.

Réception des eaux pluviales :

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales du secteur bâti ou à urbaniser. En conséquence, le Département souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans la zone à urbaniser. Des réserves d'usages seront prises pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

ALINEA 7-1-3 : IMPERMEABILISATION DES TERRAINS EAUX PLUVIALES

Conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial joint au dossier de PLU, les prescriptions réglementaires applicables sur la totalité du territoire communal sont définies zone par zone. Il s'agit notamment du coefficient d'imperméabilisation autorisé, et des techniques de rétention à la parcelle. De plus le schéma directeur, auquel il faut se référer, contient des préconisations à respecter.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Toutefois, le branchement des eaux de ruissellement sur des systèmes de stockage à des fins d'utilisation ultérieures non potables est possible.

ALINEA 7-1-4 : EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL ET NECESSAIRE AU SERVICE PUBLIC.

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt général d'infrastructure, et de superstructure y afférents, peuvent s'implanter en dérogation par rapport aux prescriptions de zones, y compris dans les zones non aedificandi des voies.

Les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle

manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure de compatibilité avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité des sites urbains ou ruraux environnants.

ALINEA 7-1-5 : SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Suite à la loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 01 juin 2007 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre :

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions acoustiques. Le permis de construire n'aura pas à mentionner la valeur d'isolement. Elles ne seront pas contrôlées lors de la délivrance du permis, le constructeur s'engageant seulement à les respecter

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal :

Route RD 999 : dans les limites de la zone agglomérée classement en **catégorie 4**. En dehors de la zone ci-dessus, classement en **catégorie 3**.

Route RD 986 : classement en **catégorie 3**.

La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de :

100 m pour la **catégorie 3**

30 m pour la **catégorie 4**

L'arrêté du 30 mai 1996 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments. Dans cette bande, les constructions devront respecter des prescriptions techniques permettant d'assurer une ambiance acoustique normale à l'intérieur des bâtiments conformément à la réglementation.

ALINEA 7-1-6 : LES DECHETS MENAGERS

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents.

Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

ALINEA 7-1-7 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement auront une dimension minimale de 5 mètres par 2,50 mètres. A noter que la largeur minimale pour un emplacement de parking destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR) est de 3,30 mètres.

La largeur des places positionnées longitudinalement le long des voies est ramenée à 2 mètres.

Les règles de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas créer de logements nouveaux. La création de logements soumis ou non à autorisation entraîne l'obligation de réaliser des emplacements de stationnements.

Le stationnement dans les programmes de logements collectifs sociaux doit être conforme à la Loi.

Dans les constructions nouvelles, publiques ou privées, un quota de 20% du nombre de logements, ou suivant les besoins des bâtiments publics, est à prévoir pour les garages des deux roues, suivant le système le mieux adapté au projet.

Au-delà de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols, et de dispositifs de dépollution compacts.

ARTICLE 7-2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A LA MOBILITE

ALINEA 7-2-1 : DEFENSE INCENDIE

Dans tous les cas où ce sera possible, le réseau d'adduction d'eau sera maillé. Le réseau devra permettre de conserver un débit et une pression suffisants.

Voir en annexe XIII les prescriptions du SDIS.

ALINEA 7-2-2 : DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

Par application de l'article L.321-5-3 du code forestier, on entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Les obligations de débroussailler incombent aux propriétaires de maison ou de terrain dans la zone des 200 m sont définies par les articles L.322-3 et L.322-3-1 du Code Forestier (Loi n°92-613 du 6 juillet 1992). Ces articles sont répertoriés à l'annexe IV du présent règlement.

Les équipements connexes afférents au risque incendie dans la zone susvisée incomberont aux constructeurs et propriétaires de maisons (dans la zone ou en terrain limitrophe), présentant un risque pour la zone.

ALINEA 7-2-3 : DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toutes les dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

En outre toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement conformément aux dispositions de la loi du 11 février 2005 sur l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE 7-3 : DISPOSITIONS RELATIVES AU VOLET PAYSAGER

ALINEA 7-3-1 : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les espèces végétales recommandées pour les plantations des projets urbains ou ruraux sont les suivantes :

PLANTATIONS MEDITERRANEENNES

Dans le cas de plantation ou de replantation, en zone urbain ou dans un espace privé, il est conseillé de choisir des essences végétales particulièrement bien adaptées aux conditions écologiques du territoire Languedocien et du piémont.

Liste, non exhaustive, de végétaux adaptés au climat de la plaine Languedocienne :

Concernant les arbres :

Chêne vert	Quercus ilex
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Micocoulier	Celtis australis
Mûrier blanc	Morus alba

Concernant les arbustes :

Ciste	Cistus x purpureus
Coronille	Coronilla glauca
Grenadier à fleurs	Punica granatum
Laurier tin	Viburnum tinus
Sauge arbustive	Salvia gregii x microphylla
Sauge de Jérusalem	Phlomis fruticosa

Concernant les plantes vivaces :

Gaura lindheimeri	
Oenothère à fleurs roses	Oenothera speciosa
Perovskia atriplicifolia « Blue Spire »	
Teucrium x lucidrys	
Valériane	Centrauthus ruber
Verveine	

Concernant les plantes grimpantes : outre l'avantage décoratif, elles jouent un rôle d'isolant thermique. Accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, leur efficacité est encore supérieure.

Bignone, Trompette de Jericho	Campsis radicans
Clématite d'Armand	Clematis armandi
Ipomée	Ipomea learii
Jasmin officinal	Jasminum officinale
Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica
Solanum	Solanum jasminoïdes
Bignone rose	Podranea ricasoliana
Plumbago du Cap	Plumpago capensis
Rosier Banks	Rosa banksiae
Jasmin de Chine ou Etoilé	Trachlospermum jasminoïdes

Pour plus de détails et de conseils se reporter au document « Quels végétaux pour l'Hérault ? » - CAUE 34 – 2006 mit à disposition en mairie ou sur le site herault.caue-1r.org sous le nom « Guide végétal.pdf ».

Une libre expression architecturale sera admise en cas d'utilisation de matériaux et de formes justifiées par le recours aux énergies et matériaux renouvelables.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit est interdite, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

ALINEA 7-3-2 : IMPLANTATION DES CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti ou rural de la voie et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec les constructions voisines et/ou le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols comportera obligatoirement un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

En règle générale :

- Les clôtures sont autorisées dans toutes les zones.
- Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en harmonie avec la construction.

Implantation des clôtures en bordure du Domaine public :

Toute implantation de clôtures en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'alignement déposée en mairie.

Les présentes dispositions s'appliquent à toutes les zones, sauf prescriptions particulières figurant dans le règlement de la zone.

L'emprise comprend pour les voies automobiles : la chaussée, les trottoirs et cheminements vélos, et les voies pour PMR ; pour tout autre emprise publique, la surface cadastrale. Dans tous les cas le pétitionnaire est tenu pour responsable de la tenue des terres.

ALINEA 7-3-3 : REMBLAIS ET DEBLAIS

La topographie du terrain ne devra pas être modifiée par des mouvements de terre excessifs tant en apport (remblais) qu'en extrait (déblais). La hauteur maximale admise entre fonds voisins est de 1 mètre.

ALINEA 7-3-4 : LES PISCINES

Les piscines sont autorisées dans toutes les zones sauf prescription particulière à une zone.

1) Les piscines et leurs plages, et les locaux techniques ne pourront être implantées **à moins** de 2 mètres de l'alignement de la voie publique.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou partiellement dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serre, structure alu, bois et verres.

2) Les piscines (bord du bassin) ne pourront être implantées **à moins** de 2 mètres des limites séparatives

3) Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc.) devront être implantés en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. Les hauteurs autorisées sont les hauteurs propres à chaque zone.

ALINEA 7-3-6 : IMPLANTATION DES GARAGES ET ABRIS NON CLOS

Les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiés à moins de 2 mètres des limites séparatives (0 à 2 mètres). La surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m². La hauteur est limitée à 2.50 mètres.

ALINEA 7-3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Sauf disposition particulière dans les zones, dans tous les projets, il est admis que les débords de toitures d'une largeur maximale de 0.50 m en bas de pente et de 0.70 m en angle de pentes peuvent surplomber les zones non aedificandi, ainsi que les débords notamment liés à la mise en place de systèmes d'occultation des ouvertures.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE

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

Ces préconisations visent à promouvoir les énergies renouvelables, diminuer l'utilisation des énergies fossiles et rationaliser l'utilisation de l'eau.

Il est recommandé :

- Pour toutes les constructions neuves :
 - D'utiliser les systèmes d'énergie renouvelable (capteurs solaires, biomasse, pompes à chaleur, géothermie...)
 - D'utiliser l'eau brute pour les systèmes d'arrosage lorsque cela est possible.
 - De mettre en place des systèmes de récupérations des eaux pluviales pour alimenter de manière annexe un circuit d'eau non potable (jardins...)
 - De mettre en œuvre une bonne intégration de la construction dans le site (orientation des constructions favorables à l'installation des capteurs solaires...).
- Dans le cadre des réhabilitations et rénovations, l'utilisation des énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales s'imposent également.

Afin d'inciter fortement les pétitionnaires à s'engager sur la voie du développement durable, les projets qui seront présentés avec une prise en compte de 4 cibles au moins de la démarche HQE bénéficieront d'un bonus de COS de 20 %, par délibération du Conseil Municipal.

Voir en annexe la présentation de la démarche HQE.