

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UA** correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Marseillan puisque cette zone urbaine constitue le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités notamment celles commerciales. Le règlement de cette zone vise à préserver la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments qui sont pour la plupart d'anciennes constructions, édifiées en mode continu.

Elle est constituée de trois secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur UAa** : correspondant plus particulièrement au noyau ancien du village,
- **Le secteur UAb** : correspondant au centre-ville élargi (anciens faubourgs, etc...). Le secteur UAb est concerné par des linéaires de constructions existantes (repérés sur les documents graphiques du règlement) dont la hauteur doit être conservée à l'identique.
- **Le secteur UAc** : correspondant au quartier de la cave coopérative actuelle et dont la mutation vers une zone de mixité (habitat, commerce, tourisme) est envisagée.

La zone UA est partiellement concernée par **le risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UA est partiellement concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Quartier du port et de la cave coopérative ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

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

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

**Rappel :** dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

### **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UA<sub>c</sub> et sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :**

- Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :
  - 0% pour les opérations entre 0 et 5 logements inclus ;
  - 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus ;
  - 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier du P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement doivent être respectées.

**Uniquement dans le secteur UA<sub>c</sub>, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :**

- Les opérations destinées à l'habitat doivent comporter une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à 20%.
- Les entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier du P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement doivent être respectées.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article UA 3 – Conditions de desserte par les voies

#### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

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

#### **Voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

### Article UA 4 – Conditions de desserte par les réseaux

#### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit 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 législation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT :**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

#### **EAUX PLUVIALES :**

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et du réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

En cas d'absence d'enjeux en aval, par exemple si rejet direct dans l'étang de Thau, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation (dispositifs de rétention).

Le réseau pluvial est de type séparatif, sauf pour le noyau ancien du village (secteur UAa). Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point (ou les points) de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

#### **Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :**

- Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- Cas des projets de construction d'un seul logement

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

#### **Cas particulier du secteur UAc (quartier de la cave coopérative) :**

Le secteur de la cave coopérative est concerné par un projet de déviation du collecteur principal se rejetant dans le port au niveau de l'école de voile. Ce projet fait partie du Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales et est décrit dans la fiche action n°12.

Tout projet d'aménagement devra être défini en cohérence avec les prescriptions de l'action n°12 dont le projet est en cours d'étude.

Une note hydraulique devra être faite avec un calcul des débits pour les différentes pluies de projet pour vérifier le dimensionnement des aménagements pluviaux projetés.

#### **ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

**DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

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

**ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

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

**Article UA 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAc :**

Le but poursuivi est de protéger la configuration urbaine du vieux Marseillan et de ses faubourgs. La caractéristique de cette zone étant la continuité des implantations à l'alignement des rues, il convient de poursuivre cette continuité par les constructions et les aménagements.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Il est précisé que le but poursuivi est rempli si le mur de clôture à valeur de façade (mur plein de 1,80 mètre minimum) est édifié à l'alignement des voies publiques (existantes, modifiées ou à créer) ou des voies privées existantes. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées librement sur le terrain par rapport aux voies susmentionnées.

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

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres ;
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

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

#### Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

#### **Dans le secteur UAc :**

Les constructions peuvent être implantées librement sur le terrain par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAc :**

Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue

❖ Limites latérales de l'assiette du projet :

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 mètres par rapport aux limites séparatives :

- Lorsque le projet de construction s'étend sur au moins un côté complet d'îlot
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
- Lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

❖ Façade arrière :

Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative de la façade arrière ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue :

Les constructions doivent en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et arrière). Il n'est pas imposé d'ordre continu.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas de figure alternatifs suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction de gabarit identique,
- Lorsque la hauteur totale de la construction, mesurée au droit de ces limites, est inférieure à 4 mètres ;
- Lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

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

### **Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

### **Dans le secteur UAc :**

Les constructions peuvent être implantées librement sur le terrain par rapport aux limites séparatives.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAc :**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à la construction voisine située sur le même fond.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

### **Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des constructions existantes et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

### **Dans le secteur UAc :**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **Article UA 9 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 12,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+3 maximum) dans les secteurs UAa et UAc ;
- 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+2 maximum) dans le secteur UAb.

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

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 ou à la base de l'acrotère des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes. Si les constructions mitoyennes ne sont pas toutes de la même hauteur : la référence de hauteur sera prise sur la construction la plus haute.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Ainsi, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit la plus haute de plus de 1,50 m.

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Sauf indication contraire du PPRI joint en annexe du PLU, la partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

### **Dans le secteur UAb :**

Les hauteurs des constructions existantes situées le long des quais Antonin Gros et de la Résistance, sur le port de Marseillan-Ville, doivent être maintenues à l'identique (cf. « *linéaire des constructions existantes dont la hauteur doit être maintenue à l'identique* » reportés sur les plans de zonage) : les plans hauteurs existantes, mesurées au faitage en mètres NGF pour chaque construction, sont ainsi obligatoirement à respecter (cf. Documents graphiques du règlement du PLU n°5.5 et n° 5.6).



### **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

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.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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.

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.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Afin de conserver le caractère d'ensemble du centre d'ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### **❖ VOLUMES ET FACADES :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les percements sur la façade principale visible de la voie doivent être de proportion rectangulaire plus haute que large avec un ordonnancement en travées.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

La pose d'antenne parabolique ou de dispositif de type climatisation sur la façade principale visible de la voie est interdite à moins de dissimuler ces dispositifs dans des ouvrages adaptés à leur intégration.

#### **❖ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION :**

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

#### **❖ MATERIAUX :**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux bruts tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

❖ **ELEMENTS D'ARCHITECTURE :**

Les éléments d'architecture existants devront être conservés et mis en valeur, en particulier, devront être conservés :

- les soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés ou sculptés,
- les chaînes d'angle,
- les génoises, etc...

❖ **TOITURES :**

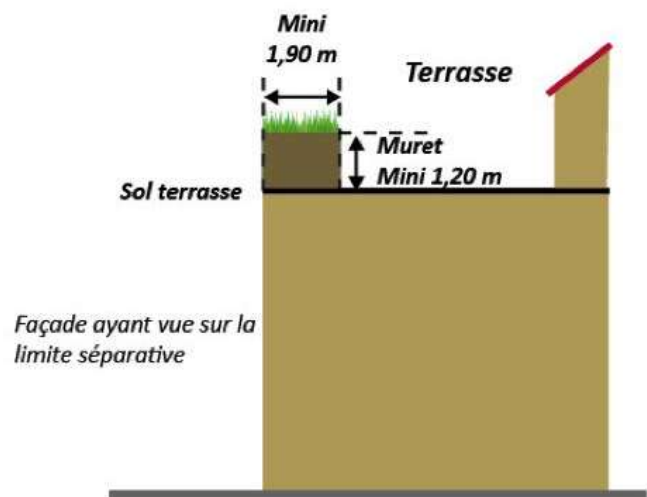
Les toitures seront exécutées en tuiles canal, ou similaire, dont la teinte sera choisie en fonction des teintes de toitures existantes, dans les centres anciens. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée. Les quelques couvertures existantes en tuiles mécaniques de Marseille ainsi qu'en ardoise seront refaites à l'identique.

Les pentes de toitures respecteront la pente des toitures existantes, sans excéder 35%.

Les versants de la toiture doivent présenter une pente dans le même sens que ceux des constructions existantes.

**Les toitures-terrasses sont admises.**

Elles ne pourront être que partiellement accessibles : les côtés de toit-terrasse qui ont vue sur la limite séparative de parcelle (et en l'absence d'accolement à un mur existant) devront être aménagés par un muret d'une hauteur minimum de 1,20 mètre à partir du sol final de la terrasse implanté à l'intérieur de chaque terrasse, pour délimiter une bande inaccessible d'une largeur minimale de 1,90 mètre. Cette bande devra être plantée. Le schéma ci joint explique ce principe.



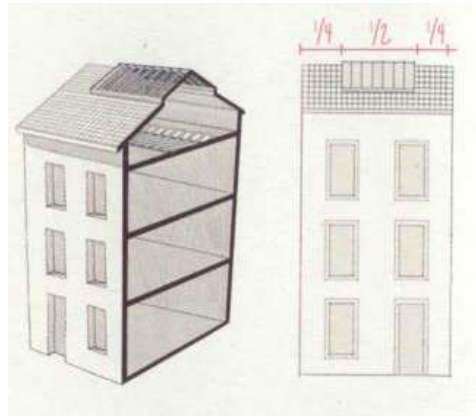
Il peut en être décidé autrement en cas de projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Dans tous les cas, les toitures terrasses et terrasses doivent rester peu visibles depuis l'espace public.

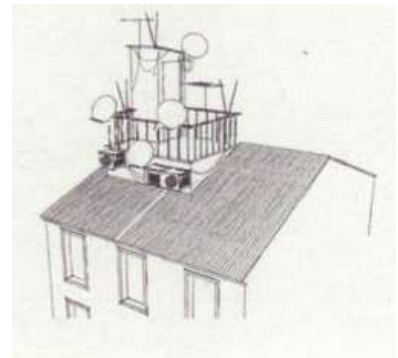
Les éléments de types paraboles, antennes, climatiseurs doivent rester invisibles depuis la rue (dissimulation sous la toiture ou sur la façade arrière côté cour)

**Les verrières en toiture côté rue** peuvent chevaucher le faîtage ou ne concerner qu'un seul pan de toiture, auquel cas elle sera disposée dans la partie supérieure de celui-ci. Son cadre doit être en acier ou fonte d'aluminium (PVC interdit).

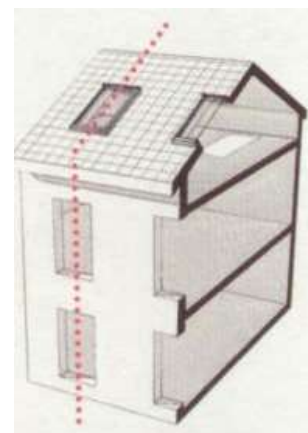
#### Implantation des verrières en toiture



#### A éviter



#### Implantation des fenêtres de toit



**Les fenêtres de toit côté rue** doivent respecter l'alignement dans l'axe des fenêtres en façade. Le grand côté doit être positionné dans le sens de la pente et leur cadre doit être en acier ou fonte d'aluminium (PVC interdit).

Source des illustrations : STAP de l'Hérault

#### ❖ **SOUCHES DE CHEMINÉE :**

Les cheminées devront être soigneusement intégrées au volume du bâti. Il en sera de même pour tout édicule situé en toiture.

#### ❖ **ENCADREMENTS :**

Les encadrements existants en pierre ou non des ouvertures devront être mis en évidence.

#### ❖ **LES MENUISERIES :**

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état de conservation le permet, la réparation (des portes et volets en particulier) est préférable au remplacement afin de maintenir une qualité esthétique.

Si leur état de dégradation ne permet pas une conservation, l'aspect des nouvelles menuiseries devra se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes. Les volets en "Z" sont interdits. Les volets roulants et les menuiseries PVC sont interdits en remplacements des menuiseries bois des bâtiments existants.

#### ❖ **LES FERRONNERIES :**

Les ferronneries anciennes en fonte ouvragée devront être conservées.

La mise en place de nouvelles ferronneries devra respecter les prescriptions suivantes :

- pose s'effectuant au nu de la façade ou au droit des balcons,
- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens,
- peinture du barreaudage de teinte sombre en finition.

**❖ LA ZINGUERIE :**

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisés en zinc ou en fonte. L'emploi du PVC est interdit.

**❖ CLOTURES :****Règles générales :**

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et clôtures avoisinantes. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

Sauf pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures doivent permettre une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre de haut à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

**Dispositions particulières aux clôtures sur rue :**En dehors des zones inondables :

Les clôtures sur rues doivent avoir valeur de façade. Leur hauteur doit être d'au-moins 1,80 mètre. Elles seront réalisées :

- En maçonnerie traditionnelle en pierres apparentes avec mortier bâtard chaux-ciment.
- Ou en maçonnerie obligatoirement enduite des deux côtés.
- Lorsqu'elles ne sont pas constituées d'un mur plein, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut (de 0,60 mètre minimum de hauteur) surmonté d'une grille en ferronnerie verticale.

Dans les zones inondables :

Les clôtures sur rues doivent avoir valeur de façade. Leur hauteur doit être d'au-moins 1,80 mètre.

Rappel : conformément aux dispositions du PPRI, les clôtures doivent permettre une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

**❖ ENERGIES RENOUVELABLES :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture et rester non visibles depuis l'espace public.

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

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire, masquer ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée (aide financière possible). Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

**Article UA 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

**La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.**

**Dans le secteur UAa :** non règlementé.

**Dans la zone UA, excepté dans le secteur UAa :**

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Au minimum 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au minimum 2 places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Logements sociaux : 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 de l'État.

Pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 75 m<sup>2</sup> : il n'est pas demandé de places de stationnement.

Pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 75 m<sup>2</sup>, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...): 1 aire de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher créée.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

**Dispositions liées au pluvial :**

Au-delà d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

**Article UA 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

De plus, les aires de stationnements nouvelles doivent être réalisées en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

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

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**Article UA 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****Déchets :**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.