

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à court terme dans le cadre d'actions de renouvellement urbain.

Elle se décompose en deux types de secteurs :

- 1) **les secteurs 1AUA** ayant vocation à recevoir des opérations de logements sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée et désignés en secteurs de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme,
- 2) **le secteur 1AUB** ayant vocation à recevoir une mixité d'usages (commerces, services, bureaux, équipements de services publics ou d'intérêt collectif, habitat) et désigné en secteur de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **un risque sismique d'aléa faible** (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux Dispositions Générales du présent règlement,
- 2) **les emplacements réservés** au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 3) **des orientations d'aménagement et de programmation** au sens de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (voir pièce n°4 du PLU),
- 4) **des secteurs de mixité sociale** au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Article 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Modalités d'urbanisation

1.1 Secteurs 1AUA

L'urbanisation de la zone devra se réaliser lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone (voir pièce n°4 du PLU).

1.2 Secteur 1AUB

L'urbanisation de la zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone (voir pièce n°4 du PLU).

2- Mixité sociale

2.1 Secteurs 1AUA

Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver au moins 30 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé par l'État (PLAI ou PLUS).

2.2 Secteur 1AUB

Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver 100 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé par l'État (PLAI ou PLUS).

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

Article 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

Les accès 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 projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès

devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

Les accès à la zone devront, le cas échéant, être compatibles avec les principes d'accès définis par les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°4 du PLU).

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article 1AU 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les volumes de stockage nécessaires sont définis par la MISE de l'Hérault.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront utilement être mis en œuvre dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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

5- Sécurité incendie

Toute construction et tout aménagement devra satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

Article 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres de l'emprise des routes départementales.

Secteurs 1AUA

Aux abords des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait minimum de 3 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Secteur 1AUB

Les constructions seront implantées en retrait des voies et emprises publiques, à une distance minimale de :

- 3 mètres pour les bâtiments ou parties de bâtiments en rez-de-chaussée,
- 5 mètres pour les bâtiments ou parties de bâtiments en R+1.

Article 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2 \geq 3$ m).

L'implantation des annexes indépendantes en limite séparative pourra être admise seulement dans les cas suivants et dans la limite d'une annexe par limite séparative :

- lorsque l'annexe jouxte un bâtiment voisin implanté en limite séparative,
- pour les annexes remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - o une surface de plancher inférieure à 20 m²
 - o une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres
 - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 5 mètres linéaire.

Article 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture).

La hauteur des annexes indépendantes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En secteur 1AUB, la hauteur des équipements de services publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture).

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures, ...).

2- Toitures

Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35 %. Les toitures-terrasses pourront être admises si elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments.

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les ornements en céramique reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils pourront être interdits dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

3- Façades

Exception faite des façades en pierres apparentes, les façades devront être enduites dans les conditions fixées ci-dessous.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont interdits en façade visible depuis le domaine public.

3-1 La pierre

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierres de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement.

3-2 Les enduits

Les enduits doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (sable, chaux) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques sont interdits.

La couleur des enduits sera monochrome (exceptée pour l'encadrement des huisseries extérieures) et devra s'inspirer des teintes traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

4- Menuiseries et huisseries extérieures

Les menuiserie et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel. En toute hypothèse, le PVC blanc est interdit. Les menuiseries seront, de préférence, en bois peint de couleur gris clair ou dans une teinte plus claire que les volets.

Les volets seront, de préférence, réalisés à l'ancienne (en bois) et ne devront pas comporter d'écharpe en Z. Ils seront peints de la même couleur que les menuiseries, éventuellement d'un ton plus soutenu.

5- Clôtures

En limite d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 à 1,20 m, qui pourra être surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ; l'ensemble muret / grillage ne pourra excéder une hauteur de 1,80 m ; les murets de clôture seront pleins (murs de pierre ou enduits ou crépis sur les deux faces) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades et murs de clôture environnants ; les clôtures pourront reprendre les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs ; toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire ; les matériaux tels que PVC sont interdits.
- d'une clôture transparente ou semi-transparente (grillage, ...) doublée d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m.

Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.

6- Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les activités et les établissements ouverts au public : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à l'activité

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées aux Dispositions Générales du présent règlement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas.

Article 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des parcelles privatives doivent être plantées. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales et variées, en excluant les haies monospécifiques. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. L'aménagement des opérations d'ensemble devra prendre en compte les plantations existantes et, de préférence, se structurer autour des plantations remarquables.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issue de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Article 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**Article 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**Article 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé