

ELABORATION DU PLU APPROUVEE PAR DCM LE 14 JUIN 2017

Procédures d'évolution du PLU	Date d'approbation
Mise en compatibilité	23 septembre 2020
Modification n°1	23 mars 2022

0 - Pièces administratives

1 - Rapport de Présentation

2 - PADD

3 - Orientations d'Aménagement et de
Programmation

4 - Règlement

5 - Pièces graphiques

6 - Annexes

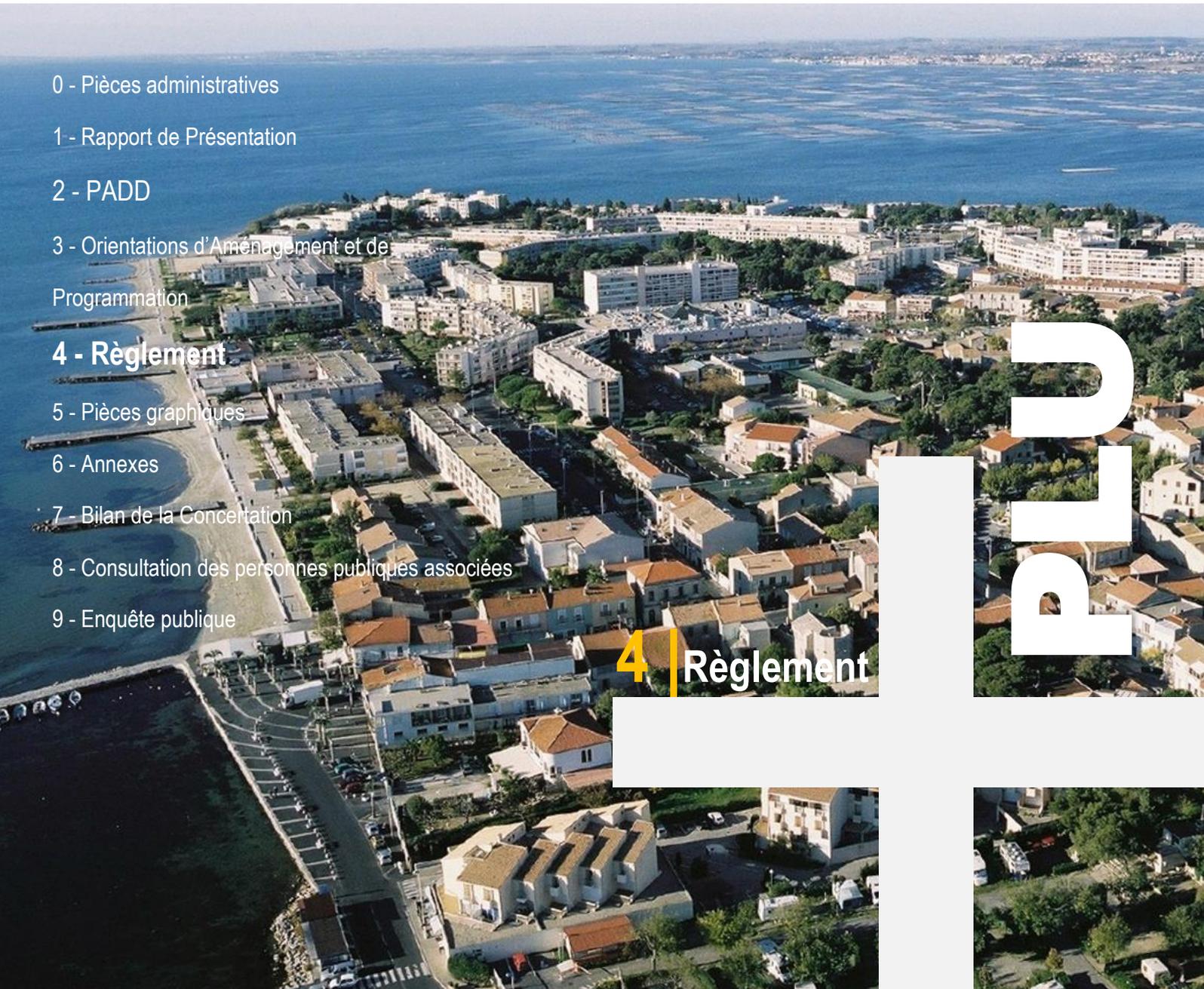
7 - Bilan de la Concertation

8 - Consultation des personnes publiques associées

9 - Enquête publique

4 | Règlement

PLU





Bureaux d'études ayant intervenu sur le règlement :

- Révision générale du PLU : 

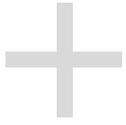
- Modification n°1 du PLU : 

Sommaire

/ DISPOSITIONS 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
/ DISPOSITIONS 2 / DISPOSITIONS PARTICULIERES	35
// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	37
ZONE UA	39
ZONE UB	61
ZONE UC	80
ZONE UD	98
ZONE UE	121
ZONE UL	137
// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	153
ZONE 1AU	155
ZONE 1AUE	173
ZONE 2AU	187
// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	195
ZONE A	197
ZONE N	209
// LEXIQUE	223



/ DISPOSITIONS 1 : DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris sur le territoire communal de Balaruc-les-Bains, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

ARTICLE 2 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement comprend 3 titres :

Volet I – Dispositions générales

Volet II – Dispositions particulières

Volet III – Lexique

Le titre II se compose de plusieurs zones, déclinées en plusieurs articles, conformément aux articles R.151-27 à 151-48 du code de l'urbanisme :

ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Nota Bene : autres réglementations applicables au territoire communal

Les dispositions prises au titre de législations affectant l'utilisation ou l'occupation des sols s'ajoutent aux règles d'urbanisme locales du règlement. Elles peuvent le cas échéant faire l'objet d'une procédure d'instruction indépendante de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.



S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- la législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- le règlement de publicité de la commune,
- le règlement de voirie,
- les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- la législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit,
- la législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières,
- la législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites,
- la législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb,
- la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante,
- l'Atlas des Zones Inondables,
- la réglementation parasismique entrée en vigueur depuis le 1er Mai 2011 applicable aux bâtiments neufs comme à ceux existants en cas de travaux lourds.

3.1 Opérations soumises au règlement

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution des travaux et opérations réglementés par les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Ces règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf dans les cas prévus à l'article 7 (adaptations mineures). Pour rappel, ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

3.2. Le Règlement national d'Urbanisme (RNU)

Les règles édictées de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales du Code de l'urbanisme du R.111-1 à R111-51, à l'exception des articles L 111-16, R 111-2, R 111-4, R 111-26, R 111-31, R 115-1, R 122-16, R172-1, 2 et 3, et R 424-24.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- L 111-16 à 18, utilisation de matériaux renouvelables
- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111-26, protection de l'environnement
- R 111.27, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

■ **Performances environnementales et énergétiques**

Article L111-16 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.](#)

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.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme

- Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105](#)

Les dispositions de l'article [L. 111-16](#) ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, 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 sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;



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.

Article L111-18 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

▪ **Salubrité et sécurité publique**

Article R111-2 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

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.

▪ **Protection de la richesse archéologique : localisation et sites et vestiges archéologiques**

Article R111-4 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

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.

Les décrets n° 2004-490 et 2007-487 définissent les modalités de prise en compte du patrimoine archéologique, déclinées au code du patrimoine et au code de l'urbanisme.

Article L.1 du Code du Patrimoine :

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Article L.510-1 du Code du Patrimoine :

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L.531-14 du Code du Patrimoine :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

■ **Protection de l'environnement**

Article R111-26 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.



■ **Protection des paysages**

Article R111-27 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

3.4. Sursis à statuer

Article L424-1 du code de l'urbanisme

- Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105](#)

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

3.5. Réciprocité : Règlement sanitaire départemental (RSD)

Demeurent applicables toutes les prescriptions de la réglementation en vigueur en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de l'article L.111-3 du Code Rural :

Article L111-3 du code rural

- Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240](#)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.



Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

3.6. Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Article L151-43 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article R151-51 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Article R151-52 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à



l'article L. 332-11-3 ;

14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Article R151-53 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

ARTICLE 4 – LES COMPOSANTES DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 151-9 et suivant du code de l'urbanisme, le règlement du PLU est constitué d'une **partie écrite** et d'une **partie graphique**.

4.1. Le règlement graphique

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

■ **Division du territoire en zones**

Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions générales et particulières de l'actuel règlement sont les zones UA, UB, UC, UD, UE, UL délimitées par des tiretés

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.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UB, UC, UD
- zones urbaines à vocation plus spécifique : UE, UL

Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions es dispositions générales et particulières de l'actuel règlement sont les zones 1AU, 1AUE et 2AU délimitées par des tiretés

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sont classées en zones 1AU(E) les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.

Sont classés en 2AU les zones dont le niveau d'équipement est insuffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont en l'état actuel du



PLU et du niveau d'équipement de la zone interdites. Les futures opérations d'aménagement d'ensemble devront être programmées dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.

Les zones agricoles dites "zones A" auxquelles s'appliquent les dispositions es dispositions générales et particulières de l'actuel règlement sont les zones A délimitées par des tiretés

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt – LAAF–, du 13 octobre 2014).

L'article L 111-3 du code rural et de la pêche dispose que, les distances d'éloignement imposées par la réglementation aux bâtiments d'élevage vis-à-vis des constructions de tiers, s'appliquent également aux constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

Par principe, une distance de 100 m doit être maintenue entre les bâtiments d'élevage et les constructions de tiers.

Ces dispositions s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles et forestières dites " zones N " auxquelles s'appliquent les dispositions générales et particulières de l'actuel règlement sont les zones N (et les sous-secteurs associés) délimitées par des tiretés.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces dispositions s'appliquent à la zone N et ses sous-secteurs.

En outre, **dans les zones agricoles, naturelles ou forestières**, le règlement peut 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.



4.2. Le règlement écrit

La structure du règlement écrit est établie conformément au code de l'urbanisme dans sa version du 31 décembre 2015.

■ Les règles littérales classées par articles

Pour le titre II du présent règlement, les règles sont organisées en 16 articles pour chacune des zones :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles. *Cet article pouvait être règlementé lorsque la règle se justifiait par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non-collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Depuis la Loi Alur du 24 mars 2014, suppriment les possibilités de déterminer une superficie minimale des terrains constructibles, même dans les conditions citées précédemment. Cet article ne sera donc pas règlementé dans le présent PLU.*

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol. *Depuis les lois Grenelle et Alur, les possibilités de fixer un coefficient d'occupation du sol ont été revues. Cet article ne sera donc pas régleménté dans le présent PLU.*

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Précisions : Les règles d'un même article se cumulent. En cas de contrariété de règles, il est fait application de la règle la plus stricte.

Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.

4.3. Les autres composantes du règlement graphique

Les articles L.151-8 à 42 du code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU et plus particulièrement du règlement, de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3., en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, le ou les documents graphiques font apparaître :

- les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie
- les espaces boisés classés (L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme)
- les espaces boisés significatifs, au titre de l'article L.121-27
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (en application du R.151-43-3° du code de l'urbanisme)
- les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- les reculs le long des voies express et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés L. 111-6 du Code de l'Urbanisme



- **Règles relatives au patrimoine végétal et écologique protégé identifié au document graphique : la Trame Verte et Bleue**

Article L151-23 du code de l'urbanisme

- Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81](#)

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.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

- Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 \(V\)](#)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

■ **Les Emplacements réservés et autres servitudes**

Article L151-41 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent plan local d'urbanisme. La surface, la destination et les bénéficiaires des emplacements réservés sont également sous forme de tableau figurant au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception.

Article L152-2 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.



▪ **Règles relatives aux secteurs de mixité sociale**

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines et à urbaniser comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Pour les zones U et AU à vocation d'habitat de la commune : 40% de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10% en accession sociale aidée, dès lors que l'opération prévoit la réalisation d'au moins 5 logements.

La règle s'applique à l'entier supérieur pour les logements locatifs sociaux et à l'entier inférieur pour les logements en accession sociale aidée.

Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat prévoit que les logements locatifs sociaux devront comporter au minimum 30% de logements en PLAI et 20% maximum en PLS.

▪ **Règles relatives aux Espaces Boisés Classés**

Les Espaces boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs tels que défini par l'article L.121-27 du code de l'urbanisme après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) sont identifiés au document graphique.

Ainsi, dans ces Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite et les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Les parcs et ensembles boisés existants sont considérés comme les plus significatifs dès lors qu'ils répondent au moins à l'un des critères suivants :

- *l'intérêt paysager : notamment au regard de la configuration des lieux, de sa participation à l'identité littorale ;*
- *l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement (type d'arbres, forme du boisement...);*
- *l'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.*

ARTICLE 5 – EXTENSION LIMITEES ET ANNEXES

Article L151-12 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (voir article L.152-4 et 152-5 du code de l'urbanisme).

Article L152-4 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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.

Article L152-5 du code de l'urbanisme

- *Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105*

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.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;*
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.*

ARTICLE 7 – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1er alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

Concernant les piscines non couvertes, les articles (6 et 7) concernant les reculs vis-à-vis des limites privatives ou donnant sur le domaine public entendu dans son sens large (voies et autres dépendances ou vocation) s'appliquent de la même façon que pour les bâtiments.

ARTICLE 8 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales à l'article 11 de chacune des zones, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc.) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans le respect des dispositions générales énoncées par le règlement.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Ainsi, la reconstruction à l'identique sera refusée dans les cas suivants :

- si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des



risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.6 à 10 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, de plans d'alignement...,

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

Article L111-23 du code de l'urbanisme

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 – CLOTURES

Il est ici précisé que toute modification ou réalisation de nouvelle clôture devra au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

■ Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels
- l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé
- l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement

- de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
- l'arrêté du 21 Mai 2014 relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales du département de l'Hérault.
- L'arrêté n° DDTM34-2014-05-0412 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.
Les arrêtés recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

■ **Risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Bassin versant de l'étang de Thau vaut, dans ses indications et son règlement servitude d'utilité publique. Il est donc opposable à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol aux tiers. Le PPR contient les informations tant sur les risques potentiels et les techniques de prévention que sur la réglementation et l'utilisation du sol.

Le PPR s'appliquant sur Balaruc-les-Bains a été approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 25 Janvier 2012. Il réglemente majoritairement l'utilisation des sols en fonction du risque inondation. Ainsi, deux zones distinctes sont reportés au plan des servitudes par un figuré spécifique :

- Les zones rouges (R) correspondent aux zones soumises à un risque grave d'inondation du fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux.
- Les zones bleues (B) correspondent aux zones soumises à un risque modéré d'inondation.

Le reste de la commune étant en zone Blanche.

Le Plan de Prévention des Risques est annexé au PLU et les limites des secteurs concernés par un zonage inondable sont reportées au plan de zonage afin d'assurer la mise à la connaissance du public du risque et des mesures associées à mettre en œuvre. Le règlement complet du PPR est annexé au PLU, seuls des renvois sont organisés dans le présent règlement du PLU.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et le règlement du PPR, les dispositions du PPR prévalent sur celles du PLU.

■ **Sols Pollués**

Dans les secteurs d'Information des Sols (SIS), une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet - Art. R.431-16 o) du code de l'urbanisme – doit être jointe aux demandes d'autorisations d'urbanisme, afin de permettre à l'administration de vérifier qu'un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, a procédé à une étude de sols et que les résultats de cette étude ont été exploités pour élaborer le projet.



ARTICLE 12 - ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L 121-23 à 27 et L 121-50 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon les cas soit à enquête publique ou à minima sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours.

Article R121-5 du code de l'urbanisme

- Modifié par Décret n°2019-482 du 21 mai 2019 - art. 1er

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le zonage NR du PLU de Balaruc-les-Bains intègre l'ensemble des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral de la commune.

De plus, au titre de l'article L.121-27, le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En outre, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

ARTICLE 13 - LE RESEAU DE TRANSPORT ELECTRIQUE (RTE)

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.



De plus, les dispositions des Articles 5 à 11 et 14 des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité.

ARTICLE 14 – PERMIS D'AMENAGER ET PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

Article R151-21 du code de l'urbanisme

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Préconisations aux pétitionnaires :

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°4 du présent PLU.

En troisième lieu, il convient de prendre connaissance des annexes au PLU, à savoir notamment :

- les servitudes d'utilité publique (périmètres de protection autour des monuments historiques, site classé, canalisations, etc.)

- les annexes sanitaires (zonage pluvial, zonage d'assainissement, etc.).

En quatrième et dernier lieu, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation (pièce n°1), dans la partie « Justification des choix ».



/ DISPOSITIONS 2 / DISPOSITIONS PARTICULIERES



// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES



ZONE UA



Dispositions applicables à la zone **UA**

■ *Caractère de la zone*

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Les constructions y sont pour la plupart en ordre continu, mitoyennes et à l'alignement de l'espace public. Le taux d'occupation du sol est élevé (supérieur à 80%) et les parcelles sont généralement petites (100 m² environ), imbriquées les unes aux autres, formant de petits îlots.

■ *Informations sur la zone*

La zone est en partie concernée par :

- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau dont les dispositions règlementaires s'appliquant sur la commune de Balaruc-les-Bains ont été approuvées le 25 Janvier 2012.



ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable, notamment des zones rouges et bleues du PPRI
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation des opérations. De plus, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particulier dont le PPRI fait mention (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...)
- les éoliennes
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 2000 m² et d'une surface de vente supérieure à 1500 m².
- En outre, le long du linéaire d'activité repéré sur les documents graphiques en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme:
- le changement de destination au profit de stationnements au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments implantés le long de ces voies,
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, le bureau et les services. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées peuvent être exempté de cette règle.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
- Les garages et changement de destination des locaux existants transformés en parcs de stationnement.
- Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1500 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 2000 m² de surface de plancher utiles par unité foncière.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Voirie

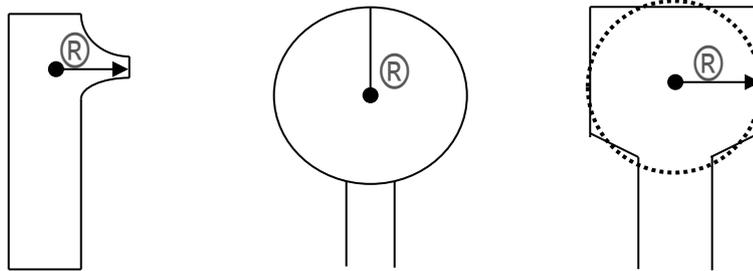
Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité



des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

Elles doivent être au moins de :

- Pour un ou deux logements à desservir : 4 mètres.
- Pour plus de deux logements : 6 mètres
- Pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnements ou de stockage de produits agricoles : 8 mètres.
- Pour les voies destinées à être incorporée dans le domaine public : 8 mètres.

▪ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.



Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

- **Assainissement**

- Eaux usées – Assainissement collectif**

- Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

- Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

- Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ...), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.

- Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.

- Eaux usées non domestiques et industrielles**

- L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

- **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

- Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

- Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les réglementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.



▪ **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

▪ **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone UA, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse une unité foncière dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres.
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation),
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- Dans le cas de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le terrain a une façade sur une même rue au moins égale à 20 m.
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces deux cas les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



Dans la marge de reculement ainsi déterminée les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum de 1 m.

Toutefois, pour un bâtiment isolé, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si leur hauteur est inférieure à 4 m dans une bande de 3 mètres à compter de la limite

2. Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :
 - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants
 - afin de s'aligner avec une construction existante,
 - lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
 - lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
 - dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
 - Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
 - Dans le cas de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs respectives : $L = (H1 + H2)/3$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification à rez-de-chaussée d'annexes telles que garages, abris de jardin, etc dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

La contiguïté entre bâtiments peut être réalisée par des liaisons architecturales telles que : arcs, portiques, toitures...

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toutes les constructions, en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale proposée ;
- L'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

1. Hauteur totale : La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m.
2. Hauteur relative : La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demi la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement ($H =$ ou $< 1,5 \times (L+A)$).

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, il peut être imposé des règles de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus, adaptées aux volumes bâtis voisins existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

▪ *Disposition générale*

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement a été établi afin d'informer avec précision les pétitionnaires.¹

Les dispositions citées précédemment ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes ; la conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

En aucun cas les constructions et installations à réaliser ou à modifier ne doivent par leur architecture, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Des dispositions différentes du présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ *Dispositions particulières*

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant

¹ Cf. Document annexe « Dossier du périmètre de protection : « Notice explicative et délibération du conseil Municipal »

Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnement des façades existantes.

1. Façades et matériaux

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et la composition des façades existantes et environnantes.(cf. Cahier des recommandations architecturales)

Au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE (2,00 m NGF) devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.

2. Ouvertures et menuiseries :

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

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

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 maintenues et restaurées puisqu'ils appartiennent à l'identité architecturale et urbaine de Balaruc les Bains.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- les dispositions des portes de garage au nu de l'intérieur des façades
- le respect du matériau traditionnel comme le bois et le respect de proportions

Ne seront pas autorisés pour ces mêmes raisons :

- l'emploi de matériaux brillants
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades
- les fermetures en volets roulants horizontales ou verticales

3. Toits et couvertures

La conservation des toitures anciennes est une priorité. La création de terrasses peut-être autorisée sous condition : peuvent être admises les terrasses couvertes en attique et des aménagements de terrasses extérieures côté cour dans le prolongement des étages d'habitations. En tout état de cause, la création de tropézienne, même sous réserve de ne pas donner sur l'espace public, est proscrite.



Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise le centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Toiture existante :

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Il ne sera pas admis de surélévation, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins..), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont plus élevés (plus de 1 niveau), et dans le respect de la règle de prospect édictée à l'article UA 7.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

➤ Chéneaux et descentes d'eau pluviales.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, ou en terre cuite vernissée. Les gouttières et descentes d'eau en terre cuite vernissées seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade.

Toute peinture de descente ou de gouttière pendante est interdite. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits.

Ne sont pas autorisées : les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC.

➤ Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées.
Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soient enduit au mortier de chaux aérienne ;

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

Ouverture 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.

- Châssis tabatière :
ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium.

4. Equipement de façade

Grilles et gardes corps :

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.

Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Balaruc les Bains.

Conduits et souches de cheminées :

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

Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrier et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

Gaines d'appareils de ventilation :



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

Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

5. Clôtures

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

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

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée en moellons de pierre. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

En cas d'absence de traces ou de clôtures voisines, la hauteur maximale autorisée est de 1.20 mètres.

6. Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) 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 métalliques, et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. 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.

7. Panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques en toiture sont envisageables sous réserve :

- Qu'ils soient d'une surface réduite et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public
- Et qu'ils correspondent avec la composition de façade.

Dans le cas où l'implantation sur toit de la construction principale (autre qu'abri, local technique...) donnant sur la rue est la seule solution possible, le pétitionnaire devra le justifier et démontrer que sa mise en place s'harmonise avec le paysage et l'architecture environnant.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

▪ *Prescriptions générales*

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que un ou deux accès au plus sur la voie publique.

▪ *Il est exigé*

Normes imposées en matière de stationnement automobile pour les constructions à usage d'habitations :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logements.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement minimum par chambre.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motorcycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motorcycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être calibré au regard des besoins liés à la destination et la fréquentation de ces constructions et installations.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des dispositions différentes au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne.

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

▪ **Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.

De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

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

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE UB



Dispositions applicables à la zone **UB**

■ **Caractère de la zone**

Il s'agit de la zone d'aménagement concédée à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Balaruc-Les-Bains dite « Lotissement de la Presqu'île de Balaruc »

Il s'agit principalement d'une zone d'habitation principale et secondaire composée de bâtiments collectifs en majorité.

La zone est divisée en cinq secteurs :

- UB 1, composé de bâtiments collectifs en majorité R+4
- UB 2, composé de bâtiments collectifs en majorité R+3
- UB 3, composé de bâtiments collectifs en R+2
- UB 4, composé de maisons mitoyennes et de petits collectifs en R+1 intégrés à la topographie.
- UB 5, correspond à la promenade du front de mer pouvant éventuellement comprendre des bâtiments de plein pied destiné à de l'activité.

Toutes les constructions dont la surface de planchée est inférieure à 2 mètres NGF pourront se voir appliquer l'Article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

■ **Informations sur la zone**

La zone est en partie concernée par :

- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau dont les dispositions réglementaires s'appliquant sur la commune de Balaruc-les-Bains ont été approuvées le 25 Janvier 2012 ;
- des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, tels que repérés sur les plans de zonage (Bâtiments du VVF Belambra Club inscrits au label architecture contemporaine remarquable (ACR), dont découlent également des obligations d'informations préalables de l'autorité administrative (Cf. annexe 6.17 du PLU)).



ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable, notamment au sein des zones rouges et bleue du PPRI
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les carrières
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation des opérations. De plus, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particulier dont le PPRI fait mention (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...)
- les éoliennes
- les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et d'une surface de vente supérieure à 400 m² ;

La démolition des bâtiments protégés identifiés au titre du L151-19 est interdite.

D'une façon générale sont interdites toutes constructions dont la vocation n'est pas :

Logements collectifs ou villas en bandes, commerces, hôtels et résidences de tourisme, restaurants, villages de vacances, gîtes, maison de retraite.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, **en dehors des secteurs concernés par le zonage PPRI** les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les garages et changement de destination des locaux existants transformés en parcs de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
- Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 500 m² de surface de plancher utiles par unité foncière.

Sont exclusivement admis **au sein des zones RU du PPRI** :

- Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve:
 - de ne pas créer de logements supplémentaires,
 - en cas de changement de destination, que ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes,
 - que la surface du premier plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de 2,30 m NGF, et la surface du plancher du garage au minimum à 2,00 m NGF.
 - la modification du rez-de-chaussée de bâtiments existants et/ou leur changement de destination, à condition que ce rez-de-chaussée ne soit pas destiné à du logement. Dans ce cas, les modifications des constructions en rez de chaussée doit respecter les obligations complémentaires du PPRI.



- La reconstruction d'un bâtiment est admise sous réserve :
 - que la demande de démolition soit faite dans le cadre de la demande de permis de construire,
 - que la construction ne soit pas située à moins de 50 m du pied d'une digue,
 - 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. Dans ce cas, le volume sous plancher sera fermé,
 - que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.
- Les extensions au sol et en hauteur des bâtiments existants dans la limite des obligations définies au sein du règlement du PPRI
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue et sous condition au préalable d'avoir fait l'objet d'une étude hydraulique comme précisée au sein du règlement du PPRI.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous condition particulière définie au PPRI.
- Les activités nécessitant la proximité de l'étang sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de 2,30 m NGF en dehors des activités particulières définies au PPRI, en dehors des équipements de plage, les mas conchylicoles et des ateliers de conception, construction ou de réparation navales et les hangars et des zones de stockage (à condition que les marchandises et produits sensibles à l'eau soient stockés au-dessus de la cote de 2,00 m NGF.)

Pour les **parcelles concernées par un zonage RU1 du PPRI**, sont exclusivement admis :

- la construction d'un centre thermal sans hébergement sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et la sécurité des personnes dans les zones inondables proches de cette zone RU1.

Pour les **bâtiments protégés identifiés au titre de l'article L151-19**, tous travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils ne dénaturent pas les immeubles protégés, bénéficiant du label Architecture Contemporaine Remarquable.

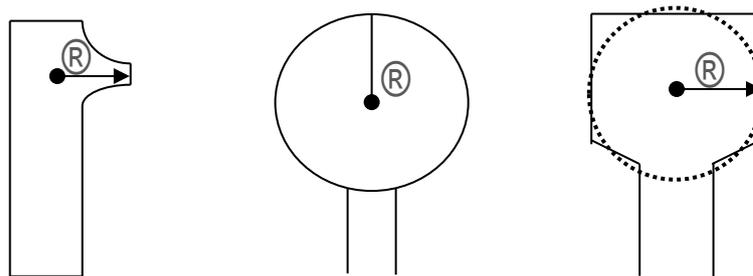
ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Voirie

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être au moins de :

- Pour un ou deux logements à desservir : 4 mètres.
- Pour plus de deux logements : 6 mètres
- Pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnements ou de stockage de produits agricoles : 8 mètres.
- Pour les voies destinées à être incorporée dans le domaine public : 8 mètres.

▪ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.



Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

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

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

▪ **Assainissement**

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses,), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.



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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les réglementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

- **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

▪ **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone UB, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou avec un retrait minimum d'au moins 4m.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :



- Lorsque le projet intéresse une unité foncière dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres.
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un coté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
- Dans le cas de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L= H/2$.

La contiguïté entre bâtiments peut être réalisée par des liaisons architecturales telles que : arcs, portiques, toitures...

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé



ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les hauteurs maximales sont fixées pour toutes les constructions, en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En UB1 La hauteur maximale est fixée à 15 m.

En UB2 La hauteur maximale est fixée à 12 m.

En UB3 La hauteur maximale est fixée à 9 m.

En UB4 La hauteur maximale est fixée à 6 m.

En UB5 La hauteur maximale est fixée à 3 m.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Des dispositions différentes du présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ *Toitures*

Les toitures terrasses sont obligatoires pour la couverture des immeubles collectifs. Elles peuvent être traitées comme une façade sur laquelle on prendra jour soit comme un lieu de détente.

Les bâtiments bas auront des toitures accessibles aménagées en jardin ou des toitures non accessibles traiter pour masquer les souches.

Traitement des acrotères : éviter le « silhouettage » des souches de cheminées.

▪ **Façades**

Les façades seront traitées avec loggias .
 Les pignons pleins Nord auront une modénature travaillée .
 Les pignons sud-est ou ouest devront être traités comme une façade.
 Tous les accidents sur les façades seront traités en creux.

▪ **Matériaux**

Les matériaux seront de préférence : Briques ocre jaune, Béton de ciment blanc brut de décoffrage ou peint, Enduit peint, Bois verni, Bois peint.

Au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE (2,00 m NGF) devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont interdites.

Néanmoins, des dérogations pourront être accordées pour des programmes spécifiques. Dans ce cas, les parcelles pourront être closes par un mur-bahut de 0,20 m au-dessus du sol, surmonté d'une lisse basse blanche à 0,60 m du sol.

▪ **Traitement des soubassements**

- Inférieur à 1 mètre : jardins à rez de chaussée
- Compris entre 1,00 m et 1,70 mètres remblais et jardins.
- Compris entre 1,70 m et 2,20 m, le terrain est traité en déblai et le niveau affecté aux services communs.
- Compris entre 2,20 m et 2,70 m : le niveau sera affecté aux halls d'entrée, locaux communs, ordures ménagères, salles de jeux. La façade sera en retrait du nu du bâtiment.
- Supérieur à 2,70 m : traitement en rez de chaussée habitable.

▪ **Traitement des escaliers**

- Les décrochements de part et d'autre d'une cage d'escaliers sont proscrits.
- Toutes les entrées seront traversantes.

▪ **Implantation des panneaux solaires**

Si le terrain et l'exposition le permettent les panneaux solaires thermiques devront s'implanter :

- sur une treille qui abrite la terrasse ou la voiture



- sur les toitures terrasses dans la cadre de constructions annexes implantées sur la parcelle
- sur les toitures des constructions et extensions dans la mesure où la composition intègre à l'origine les panneaux solaires dans architecture de la construction.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

▪ *Prescriptions générales*

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que un ou deux accès au plus sur la voie publique.

Les parcs collectifs de stationnement de véhicules situés au sein de la zone inondable doivent respecter les obligations du PPRI.

▪ *Il est exigé :*

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement minimum par chambre.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, à raison d'une place vélo et une place motorcycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être calibré au regard des besoins liés à la destination et la fréquentation de la construction ou l'installation.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des dispositions différentes au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 20% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne, à raison de un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.



▪ **Les plantations**

L'abattage des arbres est interdit.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque devront prendre en considération, au sein des parcelles concernées par le risque inondation, les impératifs liés au PPRI.

Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.

De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

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

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE UC



Dispositions applicables à la zone UC

■ *Caractère de la zone*

La zone UC correspond à la zone urbaine à caractère collectif constitué de constructions hautes à vocation résidentielle, d'équipement, touristiques ou économique (services, commerces...).

La zone contient des sous-zonages indicés :

- UC1, correspondant au secteur des Hespérides et d'O'Balìa
- UC2, correspondant à la zone d'habitat collectif de la ZAC de Pech Meja
- UC3, correspondant à la récente opération des bas fourneaux

■ *Informations sur la zone*

La zone est en partie concernée par :

- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau dont les dispositions réglementaires s'appliquant sur la commune de Balaruc-les-Bains ont été approuvées le 25 Janvier 2012
- la servitude liée à la canalisation DN150- Antenne de Balaruc-les-Bains dont les distances de sécurité au regard du passage de cette canalisation de GRT-Gaz impact certaines parcelles de la zone.
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable, notamment de la zone rouge et bleue du PPRI
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- les carrières
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation des opérations. De plus, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particulier dont le PPRI fait mention (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...)
- Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et d'une surface de vente supérieure à 400 m².
- les éoliennes.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol ci-dessous sont admises sous conditions :

- d'intégrer des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles impactes par les périmètres de bruit liées au classement de la RD2.
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...

- que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
 - Les garages et changement de destination des locaux existants transformés en parcs de stationnement.
 - Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m².
 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 200 m² utiles par unité foncière.

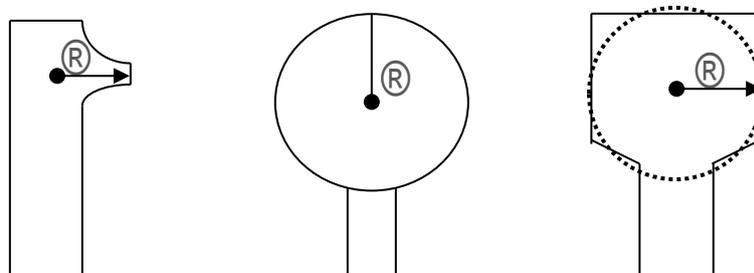
ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

- **Voirie**

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La largeur minimale d'emprise d'une voie ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être au moins de :

- Pour un ou deux logements à desservir : 4 mètres.
- Pour plus de deux logements : 6 mètres
- Pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnements ou de stockage de produits agricoles : 8 mètres.
- Pour les voies destinées à être incorporée dans le domaine public : 8 mètres.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par au moins un carrefour. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de permis de construire ou permis d'aménager.

Dans le cas où la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres ou un risque pour la sécurité des usagers de la route, la construction de bâtiments peut être interdite.

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.



Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

- **Assainissement**

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ...), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les règlementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

▪ **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition

générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

▪ **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone UC, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- pour motif urbanistique ou architectural,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15 m de l'axe de la RD 129
- 25 m de l'axe de la RD 2 E (Route de SETE)

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 m.

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UC, UC1, UC2 :

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans la zone UC3 :

Au sein des limites intérieures à la zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Ces mêmes dispositions ne sont pas applicables à la même distance comptée horizontalement par rapport aux cheminements piétonniers perpendiculaires, situés entre deux unités foncières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

- Dans le cas de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La construction au droit de la limite séparative est possible dans la marge de 4 m de reculement ainsi déterminée, ne dépassant pas 4 m de hauteur et 8 m de longueur sur la limite considérée.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs...sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L= H/2$.

La contiguïté entre bâtiments peut être réalisée par des liaisons architecturales telles que : arcs, portiques, toitures...

Au sein de la zone UC, UC1 et UC2, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 m de hauteur totale.

En UC3, cette distance ne peut être inférieure à 20m.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 50 % de la superficie total du terrain.

En UC1, l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

En UC3, l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Définition de la hauteur*



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Toutes les constructions, en dehors des équipements publics, doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

▪ **Hauteur totale :**

- Dans la zone UC, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- Dans la zone UC1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.
- Dans la zone UC2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- Dans la zone UC3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres. En aucun cas la hauteur totale des constructions ne devra dépasser la cote NGF de la crête de la falaise au droit de cette construction.

Il n'est pas fixé d'hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. $H \leq (L + \text{Retrait}/AI)$

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes du présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Disposition générale

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions ci-dessous, sauf à s'inscrire dans une étude d'architecture contemporaine.

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

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

Au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE (2,00 m NGF) devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.

▪ **Toitures**

Les toitures terrasses sont admises partiellement dans la mesure où leur caractère ne dénature pas le paysage urbain environnant et que leur impact visuel soit atténué notamment depuis l'espace public. Elles pourront être exploitées soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Elles doivent être intégrées et discrètes et ne pas faire disparaître l'aspect initial des versants.

Les toitures accessibles (à ciel ouvert) en versant de toiture tendant à faire disparaître l'aspect initial des versants et leur homogénéité sont interdites.

Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.

▪ **Façades**

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

L'ordonnancement des façades doit être classique. Les revêtements de façade doivent enduits.

Toutefois une polychromie faisant apparaître des accents de teinte vive pourra être admise.

En UC 3, Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérées de ciment.

▪ **Clôture**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur maçonnerie admise est de :

- 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée.
- 2m maximum pour les clôtures donnant sur les limites séparatives

La hauteur totale admise d'une clôture est de 2m au plus. La différence de hauteur pourra être composée d'éléments ajourés du type grillagée et/ou lamé et/ou végétalisée.

Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide sur potelets métalliques, et si elles sont doublées de haies végétales.

Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc.. est interdit.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.

▪ **Implantation des panneaux solaires**

Si le terrain et l'exposition le permettent, les panneaux solaires thermiques devront s'implanter :

- sur une treille qui abrite la terrasse ou la voiture
- sur les toitures terrasses dans la cadre de constructions annexes implantées sur la parcelle
- sur les toitures des constructions et extensions dans la mesure où la composition intègre à l'origine les panneaux solaires dans architecture de la construction.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles Façades et Toitures est admis, dans la mesure où le projet s'intègre en l'environnement immédiat et n'est pas visible depuis les espaces publics. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

▪ **Dispositions générales**

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à intérieur des dites parcelles et à ne présenter que un ou deux accès au plus sur la voie publique.

▪ **Il est exigé :**

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement minimum par chambre.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être calibré au regard des besoins liés à la destination et la fréquentation de la construction ou de l'installation.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des dispositions différentes au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ **Espaces non construits**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 20% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Tout programme de plus de 10 logements doit disposer d'une aire de jeux d'enfants.

Tout programme de plus de 30 logements doit disposer d'une aire de loisirs (10% de la surface du terrain d'assiette du programme).



Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne.

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

▪ **Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.

De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UD

Dispositions applicables à la zone UD

■ *Caractère de la zone*

La zone UD correspond à la une zone urbaine à dominante d'habitat individuel de densités, formes urbaines et époques variables.

La zone UD est divisée en secteurs de densités dégressives :

- UDa, de densité forte, admettant une mixité urbaine et un alignement du bâti sur la voie, correspondant à la centralité du secteur des Usines ;
- UDb, de densité moyenne, correspondant aux secteurs d'opérations d'ensemble bien structurés et peu évolutifs ;
- UDC, de faible densité, correspondant aux secteurs d'habitats individuels isolés, situés principalement en périphérie, disposant d'un maillage viaire et de réseaux insuffisants, justifiant une limitation de la densification ;
- UDD, de très faible densité, afin de préserver des espaces patrimoniaux très sensibles à une densification.

Les sous-secteurs indicés UDci correspondent aux secteurs UDC en assainissement individuel.

■ *Informations sur la zone*

La zone est en partie concernée par :

- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau dont les dispositions réglementaires s'appliquant sur la commune de Balaruc-les-Bains ont été approuvées le 25 Janvier 2012,
- la servitude liée à la canalisation DN150- Antenne de Balaruc-les-Bains dont les distances de sécurité au regard du passage de cette canalisation de GRT-Gaz impact certaines parcelles de la zone,
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2 et de la RD600,
- L'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont).

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans les zones UD :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,

- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable, notamment de la zone rouge et bleue du PPRI,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 et de ceux qui, en zones PPRI, sont permis (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...) ;
- les éoliennes,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme.

De plus, en zone UD :

- Toute construction destinée au commerce, sauf aux conditions de l'article 2 suivant.

De plus, en zone UDci :

- Les constructions, extension, réflexion de bâtiments doivent être précédées par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagnent de la mise en œuvre de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les périmètres de bruit liés au classement de la RD2 et de la RD600, les constructions devront intégrer des normes renforcées d'isolations acoustiques telles que mentionnées en annexe du PLU (pièce 6.7) ;
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises, sous réserve:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à conditions-cumulatives :
 - de répondre à un besoin d'intérêt général ou à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site ;
 - et que les modelés visibles (hors sous-sols) soient limités à 1 m de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel et se situent en retrait de 2 m minimum vis-à-vis des limites séparatives, hormis pour ceux nécessaires aux ouvrages d'intérêt général ;
 - et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, ni générer de désordre en matière de ruissellement sur les propriétés riveraines ;
 - et de prendre en compte les conditions de réalisations précisées dans le rapport du B.R.G.M. concernant la vulnérabilité de la nappe thermique. A ce titre sont strictement interdits tous forages ou fouilles de profondeur supérieur à 5 mètres ;
- En UDa, les constructions destinées au commerce sont admises à conditions de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 400 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

- **Voirie (publiques ou privées) :**

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les opérations nouvelles desservies par des voies existantes non adaptées à l'importance et la destination des constructions pourront être interdites.

L'emprise des voies nouvelles doit être au moins de :

- Pour un ou deux logements à desservir ainsi que pour les voies à sens unique : 4,5 mètres.
 - Pour plus de deux logements : 8 mètres ;
 - Pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnements ou de stockage de produits agricoles : 8 mètres.

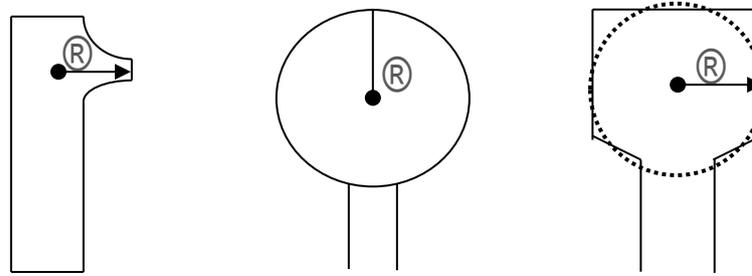
Dans les opérations nouvelles de plus de quatre logements, les voies devront :

- obligatoirement intégrer des aménagements paysagers tels que bandes plantées en pied des limites publiques/privées ou entre les espaces piétonniers et la chaussée (en pleine terre et au minimum de 40 cm large), et/ou plantation d'arbres d'alignements ;
- obligatoirement intégrer un espace de cheminement piétonnier de 1,5 m de large minimum ;
- préférentiellement intégrer du stationnement longitudinal pour visiteurs.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Dans tous les cas, elles ne doivent pas excéder 50,00 mètres de longueur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Le raccordement de la voie à créer sur une voie existante bordée d'arbres devra être conçu de manière à éviter l'abattage d'arbres. Dans le cas contraire, ou s'il existe un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public, le projet pourra être interdit.

• **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Le portail devra être positionné en recul de 5 m minimum vis-à-vis de l'alignement de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent être conçues de manière à limiter les accès particuliers sur les voies existantes. En cas de division parcellaire, le pétitionnaire devra regrouper les accès sur une voie nouvelle commune ou sur un accès commun sur la voie existante.

La création d'un accès sur une voie existante bordée d'arbres ou bénéficiant d'aménagements urbains ou paysagers ne devra pas conduire à l'abattage d'arbres sur ladite voie, ni à déstructurer ses aménagements paysagers ou urbains. Dans le cas contraire, ou s'il existe un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public, le projet pourra être interdit.

Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques décrites dans l'annexe 6.4.1 du Plan Local d'Urbanisme sur le risque incendie.

▪ **Eaux usées**

Eaux usées – Assainissement collectif

En dehors de la zone UDci, toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses,), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égout devront être verrouillées.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé

publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

De plus, exclusivement au sein de la zone UDci :

Eaux usées – Assainissement individuel

La réalisation de schéma d'assainissement non collectif est précédée par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagne de la mise en œuvre de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations.

Les dispositifs d'assainissement individuel et leurs éventuels systèmes d'infiltration pour les eaux traitées doivent être édifiés à une distance minimale de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Tout dispositif de rétention/infiltration devra être positionné à une distance minimum d'un mètre en recul des limites séparatives.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives. Le volume minimum de rétention/infiltration à prévoir est de 120 L/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif de rétention/infiltration est de 6L/ha/seconde.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.

L'infiltration devra être recherchée en priorité au niveau des dispositifs de rétention. Le raccordement au réseau public sera accepté seulement s'il est démontré que les caractéristiques du sol ne permettent pas la bonne infiltration des eaux de pluie : présence de pollution, mauvaise perméabilité des sols, présence de nappe, etc...

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecter les réglementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

En cas de rétention en toiture, les accès devront être garantis afin de permettre un entretien et un contrôle visuel régulier.

- **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Un accord doit alors être sollicité auprès des services municipaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

- **Gaz**

Les réseaux gaz desserviront toutes les parcelles.

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

- **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement, habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Les locaux déchets devront être correctement dimensionnés, sur la base du nombre de bacs attribués. Ils devront être pourvus d'un point d'eau et d'une évacuation. Ils devront être accessibles aux administrés mais aussi à la collecte par le service gestionnaire des déchets, directement et facilement depuis la voie publique.

Les projets de plus de 30 logements devront être munis quant à eux de colonnes d'apport volontaire, aériennes ou enterrées, sous réserve de faisabilité technique (secteur accessible ou non par le camion de collecte, pente, etc.).

Le nombre de colonnes aériennes ou enterrées sera calculé en fonction du nombre de logements. Elles devront être accessibles pour la collecte directement et facilement depuis la voie publique. L'implantation des colonnes aériennes devra répondre à des critères techniques émis par le service gestionnaire des déchets. L'implantation des colonnes enterrées devra répondre aux exigences de la notice technique annexée au PLU (annexe 6.3.4). Dans le cadre des nouveaux projets, l'achat, la mise en place et la maintenance sont à la charge des pétitionnaires.

Les espaces de dépôt des déchets (locaux, emplacements pour bacs de collecte, conteneurs enterrés,...) devront être accompagnés d'aménagements paysagers adaptés, en vue de les masquer vis-à-vis de l'espace public et de les intégrer au mieux à leur environnement (murets, haies végétales, palissades, etc.).

Le dimensionnement, le positionnement et l'aménagement intérieur et extérieur des différents espaces de dépôts des déchets devront être validés par le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone UD, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le secteur UDa, où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;
- dans le secteur UDb, où le recul minimum est réduit à 3 m ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- pour motif urbanistique ou architectural ;
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures ;
- Les locaux techniques (local déchets, réseaux..), à condition qu'une attention soit portée à leur intégration architecturale et paysagère et que leur emprise au sol soit limitée à 20m² ;
- Dans le cas de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, on privilégiera l'animation des voies par les façades des bâtiments principaux. De ce fait, les garages seront implantés dans la mesure du possible en retrait par rapport aux voies.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 m.

Cas particuliers

Le recul minimal est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la liaison A9-SETE
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 2 dite « Route de Sète »

- 20m par rapport à l'axe de la RD 2E dite « Route de Sète »
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 2 LP dite « Route de Rêche »
- 15 m de l'axe de la RD 2 LP (Route de la Rêche)

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs...sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un et/ou l'autre des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation) ;
- dans le cas de la construction de garages ou annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale dans la marge de recul et 40 m² d'emprise au sol cumulée au sein de la marge de recul des 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Dans le cas de la réalisation de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines doivent s'implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L= H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 m de hauteur totale.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol bâtie maximale par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette du projet est de :

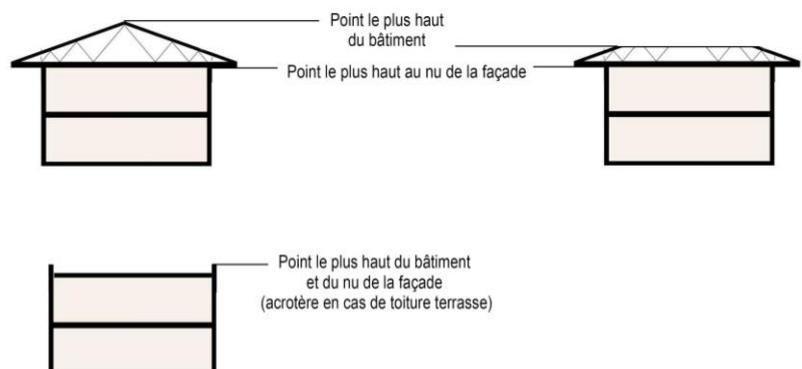
- En UDa : 50% ;
- En UDb : 35% ;
- En UDC et UDci : 25% ;
- En UDD : 15%.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux (terrain naturel) jusqu'au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et au point le plus haut au nu de la façade.



Lorsque la voie est en pente, en dehors des équipements publics, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée ;
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

▪ **Hauteur totale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au point le plus haut du bâtiment et à 6,5 mètres au point le plus haut au nu de la façade, hormis le long de l'allée des sources en UDb.

Le long de l'allée des sources en UDb, la hauteur maximale des constructions peut être portée à 12 m au point le plus haut du bâtiment et à 9,5 m au point le plus haut du nu de la façade, dans une bande graphique de 20 à 25 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement de la voie et à condition que ces constructions soient incluses dans un programme de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale tel que précisé en dispositions générales (secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15).

Il n'est pas fixé d'hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. $H \leq (L + \text{Retrait}/A)$

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

▪ **Disposition générale**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle.

Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions ci-dessous, sauf à s'inscrire dans une étude d'architecture contemporaine.

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

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

Au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE (2,00 m NGF) devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.

Des dispositions différentes du présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ **Toitures**

Les toitures terrasses sont admises partiellement dans la mesure où leur caractère ne dénature pas le paysage urbain environnant et que leur impact visuel soit atténué notamment depuis l'espace public. Elles représenteront au maximum 50% de la superficie des toitures de l'ensemble des bâtiments de la parcelle. Elles pourront être exploitées soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Elles doivent être intégrées et discrètes.

Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.

Les couvertures des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être réalisées en toitures terrasses.

▪ **Façades**

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

L'ordonnancement des façades doit être classique.

Une attention toute particulière sera portée à la réalisation des constructions en façade de la RD, qui devront s'intégrer dans une dynamique de façade urbaine d'entrée de ville. Une intégration dans un ordonnancement général sera demandée aux constructeurs.

Les revêtements de façade doivent être enduits.

Toutefois une polychromie faisant apparaître des accents de teinte vive pourra être admise.

▪ **Clôture**

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles, des matériaux et des teintes. Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. Une cohérence et harmonisation entre les clôtures d'une même rue doit être recherchée, ainsi que le maintien ou le renforcement du végétal.

Toute édification ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie.

- Clôtures donnant sur la voie (publique et/ou privée) :
 - Elles seront composées de :
 - haies vives, éventuellement accompagnées de grillages ;
 - ou mur maçonné ou réalisé en pierres locales apparentes, d'une hauteur maximale de 1,20 m, préférentiellement doublé par de la végétation, et éventuellement prolongé par des éléments ajourés du type barreaudage, grillage rigide ou lames ajourées.
 - Les parties grillagées seront obligatoirement accompagnées de végétation ;
 - la hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.
- Clôtures donnant sur les limites séparatives :
 - Elles seront composées de :
 - grillages, obligatoirement doublés de haies végétales ;
 - ou murs (maçonnés ou réalisés en pierres apparentes) ou autre dispositif occultant, conçus toutefois de manière à laisser circuler l'eau et le passage de la petite faune (par exemple dispositif de barbicanes au pied du mur, d'un diamètre suffisant).
 - La hauteur totale est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures « en dur », opaques (murs, panneaux, etc.) y sont interdites.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites des deux côtés et teintées dans la même gamme que les enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle claire ou ocre.

Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc. est interdit.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les murs de pierre sèche existants doivent être conservés ou restaurés dans la mesure du possible, et maintenus non jointés.

▪ ***Edicules techniques, appareils de climatisation***

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les appareils de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur installation n'est pas recommandée en façade et devra s'accompagner dans tous les cas d'un habillage.

▪ ***Energies renouvelables***

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de limiter la consommation d'énergie, de favoriser la retenue des eaux pluviales ou encore de produire de l'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être les moins visibles possible depuis le domaine public.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être posés en surimposition de la toiture, en limitant toutefois leur émergence par rapport à la toiture et en suivant le même pourcentage de pente de toit.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, l'autorisation sera liée à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, hormis pour le stationnement des visiteurs dans les opérations d'ensemble, qui pourra être intégré à la conception des voies et espaces publics de ladite opération.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un ou deux accès au plus sur la voie publique.

Les parkings individuels ouverts sur la voie publique, rendus obligatoires dans le cadre d'une autorisation de lotir ne peuvent être clos au terme de la durée de validité légale des lotissements.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

▪ *Il est exigé :*

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement avec possibilité de réalisation au moins une place privative ouverte sur la voie publique par logement réalisé ;
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher minimum ;
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre minimum ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble de plus de 2 logements, il doit être prévu 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements (c'est-à-dire, pour les opérations de 3 logements : 1 place visiteur ; pour les opérations de 4 à 5 logements : 2 places visiteurs ; pour les opérations de 6 à 7 logements : 3 places visiteurs ; pour les opérations de 8 à 9 logements : 4 places visiteurs ; pour les opérations de 10 à 11 logements : 5 places visiteurs, etc.) ;
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motorcycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, à raison d'une place vélo et une place motorcycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être calibré au regard des besoins liés à la destination et la fréquentation de ces constructions ou installations.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des dispositions différentes au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ **Espaces libres**

Les espaces libres, non constructibles, dont les aires de stationnement, doivent être de préférence maintenus en terre meuble végétalisée ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet, il est imposé un minimum d'espaces non imperméabilisés de :

- 25% en UDa ;
- 40% en UDb ;
- 50% en UDc et UDci ;
- 70% en UDd.

Tout programme de plus de 10 logements doit disposer d'une aire de jeux d'enfants. (500 m² au moins).

Tout programme de plus de 30 logements doit disposer d'une aire de loisirs (10% de la surface du terrain d'assiette du programme).

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces.

Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

▪ **Plantations des espaces libres**

Les arbres de haute ou moyenne tige existants doivent être conservés, hormis en cas de risque avéré, et dûment justifié, pour la sécurité. En cas d'abattage pour risque pour la sécurité, il est demandé de replanter sur la même unité foncière 1 arbre de haute ou moyenne tige, de force 14/16 minimum, pour 1 arbre de haute ou moyenne tige abattu. La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol.

De manière générale, la plantation d'arbres est à concevoir en pleine terre. Le choix des essences, la localisation et la conception des plantations d'arbres sont déterminés en vue de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et du houppier (volume aérien de l'arbre). Le choix de leur gabarit à maturité (arbres de petit, moyen ou à grand développement) devra être adapté à leur localisation.

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou adaptées au climat local, limitant les besoins en eau. Les haies mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Il est imposé au minimum 1 arbre planté ou existant pour 100 m² d'espace non imperméabilisé.

On privilégiera les plantations dans la bande de retrait par rapport à la voie, afin de contribuer à la qualité de la perception de la rue.

▪ **Traitement paysager des aires de stationnement de surface**

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public, voir à participer à sa valorisation à travers les plantations qui les accompagnent. Elles doivent être conçues de manière à être ombragées et leur traitement au sol doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

A moins que d'autres dispositifs d'ombrage, accompagnés de végétaux, ne soient prévus pour les places de stationnement (type treille végétale), il est exigé la plantation d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être répartis de manière à ombrager les places de stationnement. Les arbres de haute ou moyenne tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement ou qu'ils contribuent à son ombrage.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.

De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau au réseau des communications électroniques.

ZONE UE



Dispositions applicables à la zone **UE**

■ *Caractère de la zone*

Il s'agit de zones réservées aux activités : industrie, artisanat, commerce, bureaux et services.

La zone UE comprend 1 sous-secteurs, dont :

- La zone d'activités classées en UE1, destinée essentiellement à des artisanales, industrielles et portuaires, ainsi que quelques bureaux (Zone d'activité de la gare, Zone d'Activité Maritime).

■ *Informations sur la zone*

La zone est en partie concernée par :

- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau dont les dispositions réglementaires s'appliquant sur la commune de Balaruc-les-Bains ont été approuvées le 25 Janvier 2012.
- la servitude liée à la canalisation DN150- Antenne de Balaruc-les-Bains dont les distances de sécurité au regard du passage de cette canalisation de GRT-Gaz impact certaines parcelles de la zone
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2



ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- Les établissements de première et deuxième classes dont le fonctionnement serait susceptible d'occasionner un danger ou une gêne pour les établissements voisins.
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les constructions à usage d'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'habitation
- Les 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.
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable au sein de la zone rouge et bleue du PPRI
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les éoliennes
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation des opérations. De plus, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particulier dont le PPRI fait mention (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...)

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol ci-dessous sont admises dans la mesure:

- *où elles sont conformes aux prescriptions définies au sein du règlement du PPRI (pour les parcelles concernées par un zonage PPRI)*
- *où elles intègrent des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles sont concernées par de périmètre de bruit liée au classement de la RD2.*
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
 - Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égal à 1300 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1000 m².

De plus, sont autorisées en zone UE 1 :

- les installations et utilisations du sol nécessaires à la gestion du domaine public maritime et des installations portuaires,
- les travaux de dragage, d'endiguement et de remblaiement à condition qu'ils soient nécessaires au développement des fonctions industrielles artisanales et portuaires,
- les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du port
- L'intervention en vue de l'exécution éventuelle de travaux de protection ou d'aménagement du rivage destinées à maîtriser toute modification du trait de côte résultant de la houle.
- L'installation d'activités industrielles ou commerciales en bord de rivage d'étang, en limite du DPM ou sur le DPM, doivent être soumises à l'accord du Service Maritime et de Navigation du Languedoc Roussillon.
- L'amarrage d'embarcations est possible sous réserve de correspondre à une activité industrielle.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

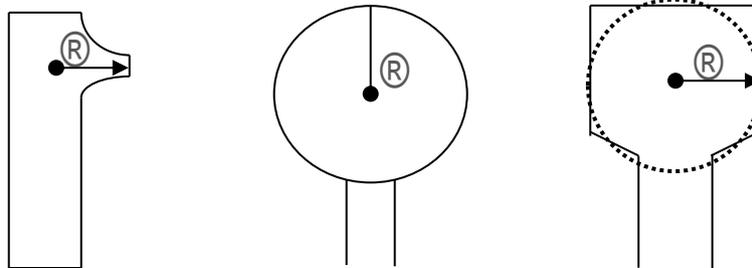
- **Voirie**

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité

des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

La largeur minimale d'emprise d'une voie ne peut être inférieure à 6 mètres.

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.

- ***Eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

- ***Assainissement***

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations



d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses,), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.

Les eaux rejetées devront être exclusivement justiciables du traitement biologique opéré par la station à laquelle le réseau public sera raccordé.

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

- *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur

place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les réglementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

- **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

- **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour les activités, notamment industrielles et artisanales, les bureaux et équipements collectifs.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tous les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m, hormis ceux situés le long de la R.D 2 E où est imposé un recul de 20 m par rapport à l'axe.

Un recul au moins égale à 6 m est demandé par rapport à la voie ferrée. Seuls les équipements liés à cette infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 Avril 1963 doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ *Définition de la hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

▪ *Hauteur totale*

Dans le secteur UE, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

▪ *Dispositions générales*

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des sites et paysages urbains dans lesquels elles s'inscrivent.

Les bâtiments annexes implantés sur les lots devront être réalisés avec le même soin, et les mêmes matériaux et dans les mêmes conditions que les constructions principales.

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



Au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE (2,00 m NGF) devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Afin de s'intégrer dans l'ensemble des constructions existantes sur les sites, les constructions doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

▪ **Toitures**

Les couvertures seront : soit en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre, soit en toitures terrasses, soit en bac-acier, soit en panneaux translucides ou de verres.

Les matériaux utilisés pour les couvertures en grande surface devront permettre des pentes maximum de ne dépassant pas 20%.

▪ **Façades**

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

Les revêtements de bardage seront préférentiellement utilisés dans le sens horizontal des ondes.

Les acrotères devront avoir sur la périphérie du bâtiment une hauteur au moins égale à celle de la toiture.

Les revêtements de façade doivent être enduits.

Toutefois une polychromie faisant apparaître des accents de teinte vive pourra être admise.

Pour les constructions métalliques, il sera choisi préférentiellement des teintes à base de blanc et de gris. Les couleurs sont tolérées à conditions d'être limitées.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur maçonnerie admise est de :

- 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée.
- 0,50m maximum pour les clôtures donnant sur les limites séparatives

La hauteur totale admise d'une clôture est de 2m au plus. La différence de hauteur pourra être composée d'éléments ajourés du type grillagée et/ou lamé et/ou végétalisée.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées par un grillage à maille carrée, des haies vives ou des claires-voies.

Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide à maille carrée sur potelets métalliques, ou en fer ouvragé, et si elles sont doublées de haies végétales.

Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc est interdit.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites.

Les clôtures ne pourront présenter d'ouverture sur le domaine public maritime. Elles ne pourront être établies à moins de 2,50 m de ce domaine.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements Industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

▪ **Energie solaire**

Les panneaux solaires thermiques en toiture sont envisageables sous réserve que :

- Qu'ils soient d'une surface réduite et qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public
- Qu'ils s'harmonisent avec le paysage et l'architecture environnant, notamment les centres anciens historiques.

Le panneau s'intègre dans la composition d'origine de l'architecture de la construction.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles Façades et Toitures est admis, dans la mesure où le projet s'intègre en l'environnement immédiat et n'est pas visible depuis les espaces publics. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire.

▪ **Pour les constructions bordant la RD 2E :**

Une qualité architecturale particulière sera demandée pour les constructions bordant la RD. Toute insuffisance reconnue pourra motiver un refus de permis de construire.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

• **Prescriptions générales**

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



Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que un ou deux accès au plus sur la voie publique.

▪ **Il est exigé :**

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

▪ **Espaces non construits**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne.

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention

suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

▪ **Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface libre.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.



De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

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

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UL



Dispositions applicables à la zone UL

■ *Caractère de la zone*

La zone UL correspond à la zone de loisir aux équipements touristiques, notamment d'accueil marchand. Ces zones incluent principalement les campings de la commune :

- Du mas du Padré
- Du chemin des Bains
- Les vignes

■ *Informations sur la zone*

La zone est en partie concernée par :

- la servitude liée à la canalisation DN150- Antenne de Balaruc-les-Bains dont les distances de sécurité au regard du passage de cette canalisation de GRT-Gaz impact certaines parcelles de la zone
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2



ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs UL, sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article UL2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective,
- les bureaux, restaurants, les commerces et services liés à un équipement touristique
- les complexes de loisirs

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol ci-dessous sont admises dans la mesure où :

- elles sont compatibles avec la vocation principale de la zone et dans la mesure où les aménagements et constructions n'augmentent pas la capacité d'accueil en lits touristiques de la commune (à la date d'approbation du PLU)
- elles intègrent des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles sont concernées par le périmètre de bruit lié au classement de la RD2.
- Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ou d'intérêt public collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités de camping / caravaning notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements techniques et sanitaires nécessaires à l'exploitation des campings.

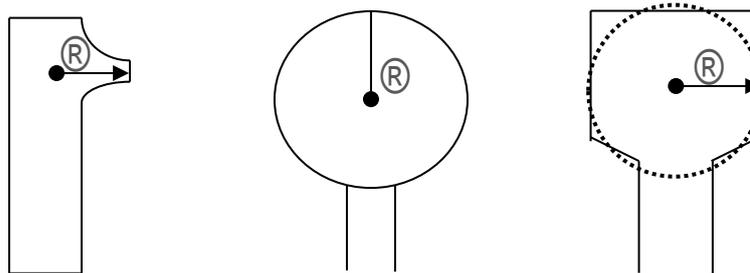
ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Voirie

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

La largeur minimale d'emprise d'une voie ne peut être inférieure à 4 mètres.

▪ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.



Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ *Eau potable*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

▪ *Assainissement*

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ...), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.



L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les règlementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

▪ **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

▪ **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour tout projet d'activités de type camping et équipements collectifs.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

ARTICLE UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- pour motif urbanistique ou architectural,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation d'équipements publics

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 m.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs....sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation d'équipements publics

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L= H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 m de hauteur totale.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

1. L'une fixe la hauteur maximale proposée
 2. L'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue
1. Hauteur totale : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m.
4 mètres pour les campings caravanning et mobil-home
 2. Hauteur relative : La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demi la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. ($H =$ ou $< 1,5x(L+A)$).

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Disposition générale**



Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions ci-dessous, sauf à s'inscrire dans une étude d'architecture contemporaine.

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

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

▪ **Toit**

Les couvertures des bâtiments inclus dans les zones d'équipements sportifs, de loisir, socio-médical, ou les campings peuvent être réalisées en toitures terrasses.

▪ **Façades**

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

L'ordonnancement des façades doit être classique.

▪ **Clôture**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur maçonnée admise est de :

- 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée.
- 2m maximum pour les clôtures donnant sur les limites séparatives

La hauteur totale admise d'une clôture est de 2m au plus. La différence de hauteur pourra être composée d'éléments ajourés du type grillagée et/ou lamé et/ou végétalisée.

Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide sur potelets métalliques, et si elles sont doublées de haies végétales. Les talus plantés sont acceptés.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation, – les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

- **Energie solaire**

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 1 Façades et 2 Toitures est admise pour permettre un fonctionnement correct. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire.

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- **Prescriptions générales**

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que un ou deux accès au plus sur la voie publique.

- **Il est exigé**

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Il est exigé à minima :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les établissements recevant du public du type camping, au moins une place de stationnement par emplacement.
- Au moins une place de stationnement pour deux emplois.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,



- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

▪ **Espaces non construits**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 50% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne.

▪ **Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux. Il en va de même des talus plantés.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

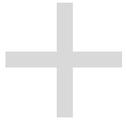
Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.

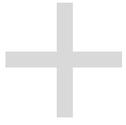
De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

ARTICLE UL16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER



ZONE 1AU



Dispositions applicables à la zone **1AU**

■ **Caractère de la zone**

La zone 1AU correspond aux zones d'urbanisation futures destinées à recevoir à court terme l'implantation de constructions, destinées majoritairement à de l'habitat et des services ou à l'accueil d'équipements dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle se compose de 4 sous-secteurs

- 1AUa, correspondant à l'opération de renouvellement urbain cœur de station
- 1AUb, correspond au secteur des Nieux
- 1AUF, correspond à la future zone de loisirs de la Fiau, qui a vocation à être aménagée en espace de loisirs. Cette zone intra urbaine peut recevoir des équipements sportifs de dimension intercommunale.
- 1AUL, correspond à la future zone de loisirs du secteur de l'ancienne raffinerie

■ **Informations sur la zone**

La zone est en partie concernée par :

- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau dont les dispositions réglementaires s'appliquant sur la commune de Balaruc-les-Bains ont été approuvées le 25 Janvier 2012.
- la servitude liée à la canalisation DN150- Antenne de Balaruc-les-Bains dont les distances de sécurité au regard du passage de cette canalisation de GRT-Gaz impact certaines parcelles de la zone.
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2
- OAP n°1 : Cœur de station
- OAP n°2 : les Nieux
- OAP n°5 : La Fiau
- OAP n°6 : L'ancienne raffinerie
- OAP n°7 : Les vignés



ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUL et 1AUF :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.
- En l'absence d'étude de risque pour la santé et l'environnement et déclinant un plan de gestion adapté (notamment au regard des usages envisagés), les constructions et affouillements du sol au sein des parcelles concernées par la « convention de constitution de restrictions d'usages conventionnelles au profit de l'Etat » du 20 avril 2007.

En 1AU, 1AUa et 1AUb :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable, notamment de la zone rouge et bleue du PPRI
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation des opérations. De plus, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particulier dont le PPRI fait mention (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...)
- les éoliennes
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 2000 m² et d'une surface de vente supérieure à 1500 m².

Egalement, en zone 1AU et 1AUb :

- Les constructions à usage de commerce

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol ci-dessous sont admises sous conditions :

- De la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- Et du respect des prescriptions définies par le règlement du PPRI ;
- D'intégrer des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles sont concernées par le périmètre de bruit lié au classement de la RD2.
- **Et dans la zone 1AUL**, de la réalisation d'une étude de risque déclinant un plan de gestion adapté (défini en accord avec la destination des constructions et les utilisations du sol envisagés sur la zone) démontrant les mesures envisagées pour éviter et, le cas échéant, réduire, les risques sur l'environnement et la santé, notamment au regard du risque de pollution des sols.

En 1AUL et 1AUF, sont uniquement autorisés :

- les aménagements constructions et installations nécessaires à des équipements et services publics notamment :
 - Les ouvrages techniques particuliers nécessaires à la transformation de l'énergie électrique,
 - Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'eau potable,
 - Les ouvrages liés à la sécurité (lutte contre l'incendie)
 - Les aménagements relatifs à l'accessibilité du site et notamment à l'ouverture au public d'espaces de nature ou à la pratique de loisirs
 - Les constructions, équipements et aménagements à vocation sportifs et de loisirs.

Ces aménagements et constructions sont systématiquement conditionnés à la réalisation :

- d'une étude d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone
- d'une étude hydraulique dont la finalité permet de définir les mesures et orientations d'aménagement en termes de gestion des eaux pluviales.

Egalement, dans le reste des zones 1AU :

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...



- que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.

De plus, en 1AUa :

- Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1500 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 2000 m² de surface de plancher utiles par unité foncière.

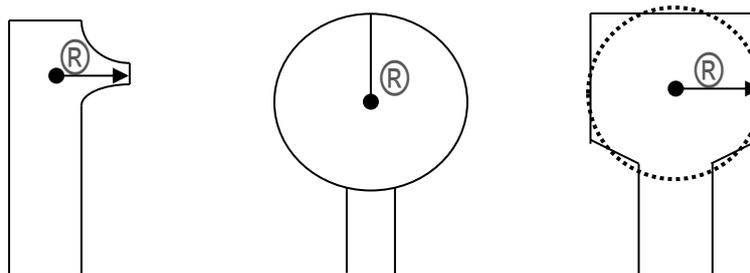
ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

■ Voirie

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La largeur minimale d'emprise d'une chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres en double sens, 3m dans le cas de la mise en place d'un sens unique.

Elles doivent être au moins de (cas précisé pour une voie double sens) :

- Pour un ou deux logements à desservir : 4 mètres.
- Pour plus de deux logements : 6 mètres
- Pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnements ou de stockage de produits agricoles : 8 mètres.
- Pour les voies destinées à être incorporée dans le domaine public : 8 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

▪ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.

- ***Eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

- ***Assainissement***

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ...), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égout devront être verrouillées.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.



Les nouveaux aménagements sont pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'évènements pluvieux exceptionnels (évènement historique connu ou d'occurrence centennale s'il est supérieur) : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires...

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les réglementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

Chacun des fossés et canaux de la commune est affecté d'une zone non aedificandi dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Ces zones non aedificandi présentent une largeur de 6m le long des fossés et canaux soit 3 mètres de part et d'autre de l'axe.

De plus la restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par la commune, lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

- **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

▪ **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zones 1AUa, 1AUL et 1AUF, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou avec un retrait minimum d'au moins 4m.



Dans la zone 1AU et 1AUb, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Cas particuliers

Le recul minimal est de :

- 15 m par rapport au chemin d'Aymé

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse une unité foncière dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres.
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation d'équipements publics

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante,

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation d'équipements publics

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum des emprises publiques.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L= H/2$.

La contiguïté entre bâtiments peut être réalisée par des liaisons architecturales telles que : arcs, portiques, toitures...

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).



ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé en 1AUa

Limitée à 50 % de la superficie total du terrain en 1AU, 1AUb et 1AULet 1AUF.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ *Définition de la hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

▪ *Hauteur totale :*

Dans les zones 1AUa, 1AUb 1AUL et 1AUF : non règlementé

Dans le reste des zones 1AU : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

▪ *Hauteur relative*

Dans les zones 1AUa, 1AUb, 1AUL et 1AUF : non règlementé

Dans le reste des zones 1AU : La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. $H \leq (L + \text{Retrait}/AI)$

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large-

ARTICLE U1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE (2,00 m NGF) devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

▪ **Implantation des panneaux solaires**

Si le terrain et l'exposition le permettent, les panneaux solaires thermiques devront s'implanter :

- sur une treille qui abrite la terrasse ou la voiture
- sur les toitures terrasses dans la cadre de constructions annexes implantées sur la parcelle
- sur les toitures des constructions et extensions dans la mesure où la composition intègre à l'origine les panneaux solaires dans architecture de la construction.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que un ou deux accès au plus sur la voie publique.

Les parkings individuels ouverts sur la voie publique, rendus obligatoires dans le cadre d'une autorisation de lotir ne peuvent être clos au terme de la durée de validité légale des lotissements.

▪ **Il est exigé :**

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

- Pour les constructions à usage d'habitation,
 - **Dans la zone 1AUa** au moins :
 - deux places de stationnement par logement
 - **Dans la zone 1AU et 1AUb :**
 - au moins deux places de stationnement par logement à raison d'au moins une place privative ouverte sur la voie publique par logement réalisé.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.



- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

▪ **Espaces non construits**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne.

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

De plus, dans la zone 1AU et 1AUb :

Tout programme de plus de 10 logements doit disposer d'une aire de jeux d'enfants. (500 m² au moins).

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 20% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

En zone 1AUL et 1AUF, un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 30% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

▪ **Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.



De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE 1AUE



Dispositions applicables à la zone **1AUE**

■ *Caractère de la zone*

La zone 1AUE est destinée à accueillir l'extension prévue de l'espace commercial de Balaruc les Bains. Cette opération fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (ZAC) porté par la Communauté d'agglomération du bassin de thau. L'extension prévue est située en partie sur les communes de Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains. Ainsi, la zone 1AUE couvre une partie (l'espace situé sur la commune de Balaruc-les-Bains) de ce projet global d'extension.

■ *Caractère de la zone*

La zone 1AUE comprend un sous-secteur 1AUEa des Tamaris au sein duquel les activités seront principalement dédiées à la vocation commercial et au sein de laquelle sont autorisés de manière accessoire et sous réserve d'une bonne intégration des activités économiques autre que commerce et de l'habitat.

■ *Informations sur la zone*

La zone 1AUE est concernée par :

- la servitude liée à la canalisation DN150- Antenne de Balaruc-les-Bains dont les distances de sécurité au regard du passage de cette canalisation de GRT-Gaz impact certaines parcelles de la zone
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 : ZACOM.



ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2.
- Les campings
- Les terrains de stationnement des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.
- Les 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.

De plus, en dehors de la zone 1AUEa, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-dessous, sous conditions qu'elles intègrent des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles sont concernées par le périmètre de bruit lié au classement de la RD2 :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de commerces, de services, de bureaux et les installations classées pour l'environnement.
- Les lotissements à usage d'activités
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

De plus, au sein de la zone 1AUEa, sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat et dans la mesure où cela ne remet pas en cause le caractère commercial dominant de la zone.

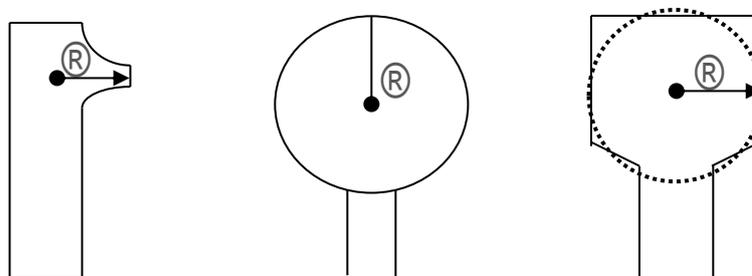
ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Voirie

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La largeur minimale d'emprise d'une chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres en double sens, 3m dans le cas de la mise en place d'un sens unique.

Elles doivent être au moins de (cas précisé pour une voie double sens) :

- Dans la **zone 1AUEa**,
 - pour un ou deux logements à desservir : 4 mètres.
 - pour plus de deux logements : 6 mètres
 Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
- Pour l'ensemble des zones :
 - Pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnements ou de stockage de produits agricoles : 8 mètres.



- Pour les voies destinées à être incorporée dans le domaine public : 8 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre. Le rayon intérieur minimum de giration est de 11 mètres.

▪ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Au sein de la zone 1AUEa :

- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

- Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.
Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.
- Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ *Eau potable*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

▪ *Assainissement*

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses,), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.



Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

▪ *Eaux pluviales*

Quantitativement

Les préconisations sont conformes au zonage pluvial de Balaruc les Bains approuvé en conseil municipal le 24 septembre 2015.

L'espace commercial est cartographié en « zone 3 » du zonage pluvial qui correspond aux terrains situés sur des bassins versants dont la sensibilité est forte, en amont de secteurs présentant une vulnérabilité élevée.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...) afin de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

Le volume de rétention envisagé est de 120 l/m² imperméabilisé (doctrine MISE34).

Le débit de fuite au réseau d'assainissement pluvial sera déterminé lors des études de conception. Il sera égal au débit biennal à quinquennal avant aménagement (doctrine MISE34), et au maximum à 60 l/s/ha projet (zonage pluvial de Balaruc les Bains), avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum.

Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les bassins comprendront une surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

Les dispositifs de rétention seront placés et conçus de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.

Qualitativement

Les eaux dirigées vers le réseau pluvial communal doivent présenter une qualité conforme aux caractéristiques physico-chimiques définies par le S.D.A.G.E. et le SAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

Ils respecteront les préconisations décrites dans le zonage pluvial de Balaruc les Bains.

Notamment, les nouveaux ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols recevant des eaux de voiries devront disposer d'un volume mort de 10 m³ sur une hauteur de quelques dizaines de centimètres favorisant le traitement qualitatif des eaux lors de petites pluies.

▪ **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupés doivent être réalisés en souterrain.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

▪ **Local déchets**

Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

En 1AUEa :

Les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En dehors des équipements publics, tous les bâtiments nouveaux devront être édifiés à une distance minimale de :

- 10 m de l'emprise de la RD2 depuis le nouveau rond-point du barreau RD2/RD600 et la partie du tronçon vers Sète (longeant la partie sud des Tamaris)
- 8 m de l'emprise de la RD2 –tronçon entre le rond-point nord de la Barrière et le nouveau rond-point du barreau RD2/RD600-
- 4 m de l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique



ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur le secteur 1AUE, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est d'au moins 5 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque la construction ne dépasse pas deux niveaux
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Dans le cas de la réalisation d'équipements publics
- **Dans la zone 1AUEa**, dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L=H$

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L= H/2$

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4m de hauteur totale.

La distance entre les bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 8m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales sont fixées pour toutes les constructions, en dehors des équipements publics.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles

La hauteur maximale de toutes les constructions est de 16 mètres par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans une bande d'une profondeur de 15 mètres par rapport aux limites communales, le long du secteur pavillonnaire, la hauteur maximale est de 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Rappel : l'aspect extérieur des constructions (traitement et organisation des façades, traitement des enseignes, etc...) devra respecter les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (en annexe du PLU).

▪ **Implantation des panneaux solaires**

Les panneaux solaires thermiques en toiture sont envisageables sous réserve que :

- Qu'ils soient d'une surface réduite et qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public
 - Qu'ils s'harmonisent avec le paysage et l'architecture environnant, notamment les centres anciens historiques.
- Le panneau s'intègre dans la composition d'origine de l'architecture de la construction.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement dans les garages ou aires collectifs est de 25 m², y compris les accès.



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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que un ou deux accès au plus sur la voie publique.

▪ **Il est exigé**

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

- 1 place de stationnement ar tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, équipements, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique.
- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- **De plus, en 1AUEa**, pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1,5 places de stationnement par logement.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.
- **De plus, en 1AUEa**, pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

▪ **Espaces non construits**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

10 % au moins de cette superficie doivent être non imperméabilisés.

▪ **Les plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain, à l'exception des aires de stationnement comportant des systèmes d'ombrières photovoltaïques.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Au sein des espaces protégés inclus dans des périmètres de sites inscrits ou classés, il convient de ne pas nuire à ses principes constructifs notamment en faisant des transformations trop brutales et standardisées qui consisteraient à introduire des « corps étrangers » au prétexte de leurs vertus énergétiques.

Dans ces secteurs, une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une isolation et d'un effet de masse.



De plus, une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE 2AU



Dispositions applicables à la zone 2AU

■ **Caractère de la zone**

La zone 2AU correspond à la zone destinée à recevoir à long terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel mais dans lesquelles l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Il s'agit du secteur de la dépendière.

Cette zone actuellement inconstructible ne pourra être autorisée :

- Que dans la mesure où l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liées aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins sera vérifiée et justifiée.
- qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU qui réglera la zone.
- qu'à la mesure où les aménagements prévus font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ **Informations sur la zone**

La transformation de ces zones bloquées en zones d'urbanisation immédiates ne peut se faire que par le biais d'une modification du PLU.

Dans cette attente, toute installation ou occupation du sol est interdite.

La zone est en partie concernée par :

- L'OAP n°3 : la dépendière



ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les éoliennes
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme.
- Toute activité commerciale et de restauration.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- l'extension des bâtiments existants, sous condition qu'elle ne dépasse pas 10% de la surface de plancher initiale de la construction sans pouvoir dépasser 50 m², qu'elle respecte l'aspect général des constructions préexistantes et qu'elle soit réalisée en une seule opération à compter de la date d'approbation du PLU.
- les ouvrages, installations et équipements nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les extensions des constructions existantes autorisées sous conditions à l'article 2 devront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques et privées, à une distance d'au moins 5 mètres.

Cas particuliers

Le recul minimal est de :

- 15 m de l'axe de la RD 129
- 20m par rapport à l'axe de la RD 2E dite « Route de Sète »
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 2 dite « Route de Sète »

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse une unité foncière dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres.
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),



- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation d'équipements publics

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

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs...sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

La construction au droit de la limite séparative est possible dans la marge de 4 m de reculement ainsi déterminée, ne dépassant pas 4 m de hauteur et 8 m de longueur sur la limite considérée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Dans le cas de la réalisation d'équipements publics

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L= H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 m de hauteur totale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

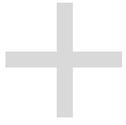
**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLEES ET NATURELLES



ZONE A



Dispositions applicables à la zone **A**

■ *Caractère de la zone*

La zone A correspond à la zone agricole ou l'ancienne zone cultivée du secteur de la Besague/Bergerie dont la richesse du sol ou du sous-sol doit être réservée aux pratiques des activités des exploitants agricoles, de l'élevage, des ressources du sous-sol.

■ *Informations sur la zone*

La zone est en partie concernée par :

- L'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont)
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD600.



ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- les dépôts de véhicules
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les éoliennes

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol ci-dessous sont admises sous conditions d'intégrer des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles sont concernées par le périmètre de bruit lié au classement de la RD600 :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, sous condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination,
- les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension (en une seule opération) est autorisée, sans pouvoir dépasser 50% de la surface de plancher initiale de la construction, dans la limite de 40m².
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les travaux et aménagements répondant à l'article R-121-5 du code de l'urbanisme et destinés à la protection et la conservation des milieux.

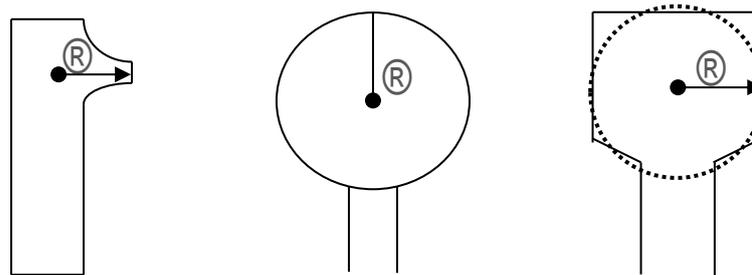
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou nécessaires à l'exploitation agricole,

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Voirie

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

Les voies doivent être d'au moins 4m.

▪ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ *Eau potable*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

▪ *Assainissement*

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'ils existent.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses,), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Eaux usées – Assainissement individuel

La réalisation de schéma d'assainissement non collectif est précédée par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagne de la mise en œuvre de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des

eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les réglementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

▪ **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75m de part et d'autre de l'axe de l'ancienne RN300 (actuellement RD 600)
- 35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande vitesse. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, cette distance est ramenée à 25 m
- 15m de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux
- Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après : 5 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :



- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- pour s'adosser à un bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

▪ *Espaces non construits*

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

▪ *Les plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



ZONE N



Dispositions applicables à la zone **N**

■ **Caractère de la zone**

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire communal. Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystème, et des activités traditionnelles locales, à savoir la pêche et la conchyliculture.

La zone naturelle se compose de deux sous-secteurs :

- La zone NR correspondant aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés identifiés au titre de l'article L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme.
- La zone NRp correspond aux espaces du bord de littoral de la presqu'île, espaces remarquables au sein desquelles les concessions de plage sont autorisées.
- La zone Np, correspond à secteur de port suttel
- La zone N1, correspond aux zones de nature et de loisirs de la commune concerné par la coupure d'urbanisation.

■ **Informations sur la zone**

La zone est en partie concernée par :

- L'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont)
- Les périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2 et de la RD600.
- la servitude liée à la canalisation DN150- Antenne de Balaruc-les-Bains dont les distances de sécurité au regard du passage de cette canalisation de GRT-Gaz impact certaines parcelles de la zone.
- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau dont les dispositions réglementaires s'appliquant sur la commune de Balaruc-les-Bains ont été approuvées le 25 Janvier 2012.



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- les constructions nouvelles à usage d'habitations (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes au sein des terrains aménagés à cet effet : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, HLL et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique)
- les constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services,
- les constructions nouvelles à usage de commerce,
- les constructions nouvelles à usage d'artisanat,
- les constructions nouvelles à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones N, N1, NR, NRp et Np :

- Tout projet doit être précédé par une évaluation des risques liés à l'état de pollution des sites au regard des usages envisagés

De plus, en zone NR, sont exclusivement autorisés :

- En dehors des espaces de la trame hydraulique (cours d'eau, zones humides, lagunes), les aménagements légers, conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public, des espaces naturels remarquables et qu'il ne leur porte pas atteinte. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à enquête publique, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
Ces aménagements légers ne seront autorisés, en application du deuxième alinéa de l'article R.121-6 du code de l'urbanisme, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, qu'après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement et doivent respecter les prescriptions liées aux titres d'occupation domaniale délivrés par les services de l'Etat.
- Les travaux ayant pour objet la conservation et la protection des espaces et milieux, après enquête publique suivant les modalités de la loi 12/07/10 et du décret du 29/12/11.

- Les concessions conchylicoles et aquacoles ainsi que les aménagements d'utilité publique nécessaires à la protection et la mise en valeur biologique du Bassin de Thau et à la protection du rivage à l'exclusion de toute construction.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes sous condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de sa surface de plancher ni de changement de destination, et qu'elles intègrent des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles impactées par les périmètres de bruit liées au classement de la RD2 et de la RD600.

Sont autorisés en zone NRp :

- les occupations autorisées en NR,
- les concessions d'occupation du Domaine Public Maritime, dans le cadre du service public, afin de mettre à disposition du public :
 - des services de location de matériel de plage, sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel proche ;
 - des activités de loisirs en bord de mer, à l'exception des activités motorisées, incompatibles avec l'environnement résidentiel proche.
- les remblais et endiguements relatifs à la consolidation des ouvrages existants reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique permettant de lutter les risques de submersions marine et participant à la réduction de la vulnérabilité des espaces côtiers.

Sont autorisés en zone Np :

- les occupations autorisées en NR,
- les équipements légers et l'aménagement de la zone permettant d'organiser les zones de mouillages
- les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le service gestionnaire compétent tel que les aménagements nécessaires à la réalisation de mouillages légers, ports à sec
- les remblais et endiguements pour les projets reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité des espaces côtiers.
- Les aménagements d'utilité publique nécessaires à la mise en valeur biologique du Bassin de Thau (bonne gestion des eaux, récupérations des eaux pluviales, équipements sanitaires, stockage et traitement des déchets solides et liquides, traitement des peintures...) et à l'exercice des activités maritimes, touristiques ou liées à la navigation ou aux loisirs.

Sont autorisés en zone N

- Les aménagements autorisés en NR
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.



- les travaux nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures routières et ferroviaires
- en dehors de la bande des 100m, les aménagements n'augmentant pas la capacité d'accueil en lits touristiques de la commune (à la date approbation du PLU) et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics dont les équipements techniques et sanitaires nécessaires à l'exploitation de camping à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension (en une seule opération) est autorisée, sans pouvoir dépasser 50% de la surface de plancher initiale de la construction, dans la limite de 40m².

Sont autorisés en zone N1

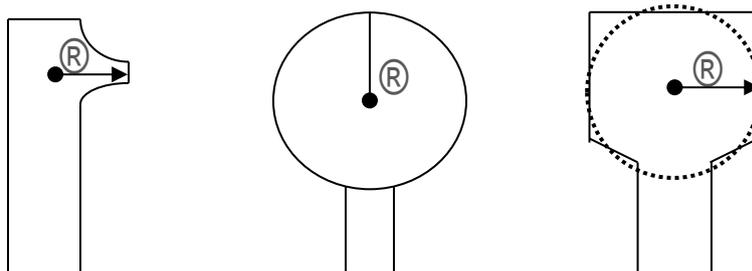
- Les aménagements autorisés en NR
- L'aménagement léger de sites à vocation sportive ou de loisirs, sans possibilité d'imperméabiliser les sols

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Voirie

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

Les voiries doivent être au moins de 4m.

▪ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3m.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.



▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdits.

▪ **Assainissement**

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'ils existent.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses,), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.

Eaux usées – Assainissement individuel

La réalisation de schéma d'assainissement non collectif est précédée par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagne de la mise en œuvre de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code

de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecté les réglementations en vigueur.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.



Le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés, canaux et étang. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

▪ **Électricité - Téléphone – Télédistribution**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

▪ **Gaz**

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau G.D.F.

Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 600.
- 35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD 2E)
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 4m au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- pour s'adosser à un bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois sont admises en limite de parcelle les constructions ne dépassant pas 4,00m de hauteur totale, sous réserve dans ce cas que leur longueur mesurée le long de cette limite n'excède pas 8 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé



ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les matériaux de construction et leur revêtement auront un aspect et des teintes similaires aux éléments prédominants du milieu naturel.

Les clôtures et les extensions de constructions doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE (2,00 m NGF) devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- *Espaces non construits*

L'imperméabilisation du sol doit être strictement limitée aux aménagements et constructions autorisés dans l'article N2.

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

▪ **Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

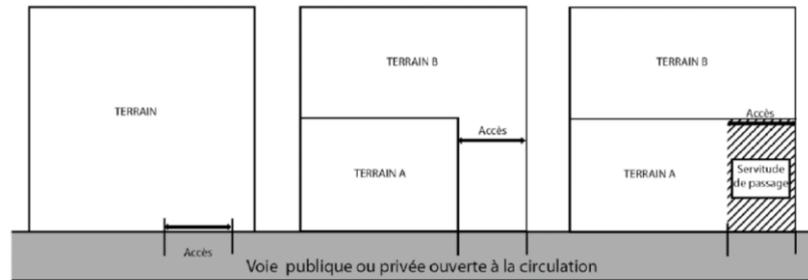


// LEXIQUE



Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.



Adaptation d'un bâtiment :

Permettre de rendre plus commode l'exercice d'une activité ou d'une habitation, sans extension, ni changement de destination.

Alignement :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Aménagement légers :

Les aménagements légers ciblés par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont les suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il

en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Ces aménagements légers sont autorisés, après enquête publique (dans les cas prévus par les articles L. 123-2 code de l'environnement). Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Arbre de haute tige :

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

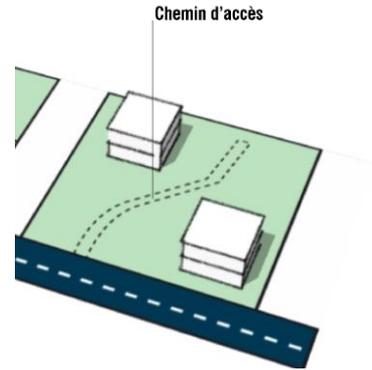
Bâtiment :

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.



Chemin d'accès :

Le chemin d'accès correspond à une infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes sur l'unité foncière. Ce chemin peut constituer une servitude si elle dessert la parcelle d'un tiers.



Clôture :

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, etc...).

Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Les équipements thermaux relèvent de cette catégorie selon la définition de l'article R 1322-52 du Code de la Santé Publique.

La destination de « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » est prévue par l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (avant modernisation du contenu des PLU), celui-ci s'appliquant au PLU révisé de 2017 de Balaruc-les-Bains, en application du décret du 28 décembre 2015.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol :

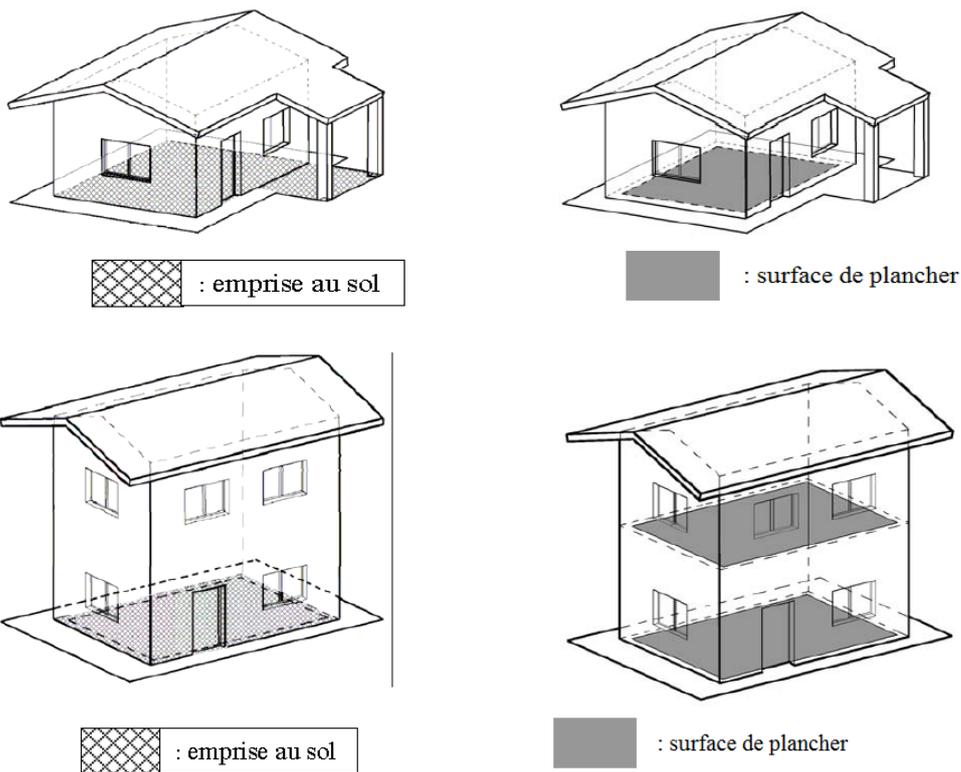
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. Les ombrières photovoltaïques au-dessus des places de stationnement ne constituent pas non plus de l'emprise au sol.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

De même, les bassins de rétention ne sont pas considérés comme étant constitutifs d'emprise au sol au sens du présent PLU. Il en va de même pour les piscines qui, ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol telle règlementée à l'article 9 de chaque zone. Par contre, les bassins de rétention et piscines devront être pris en compte conformément aux dispositions de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme pour déterminer à quel type d'autorisation d'urbanisme (cf. les articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme) le projet est soumis.



Différence entre emprise au sol et surface de plancher (d'après la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)



Ensemble de constructions :

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

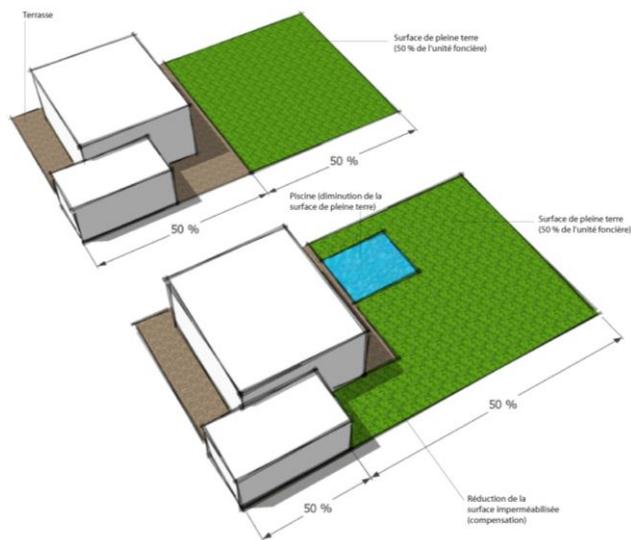
Espaces non imperméabilisés :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès piétons nécessaires. Ces espaces sont présents afin d'améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales, réduire les pics thermiques et favoriser le confort d'été.

Les espaces non imperméabilisés correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés.

Ces espaces présentent des dimensions, et une qualité de terre rapportée si nécessaire, permettant un développement complet des arbres et végétaux.

Les surfaces des places de stationnement et des accès des véhicules réalisées en matériaux perméables pourront être comptabilisées dans les espaces perméables, pour moitié de leurs surfaces totales traitées en matériaux perméables.



Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Extension limitée :

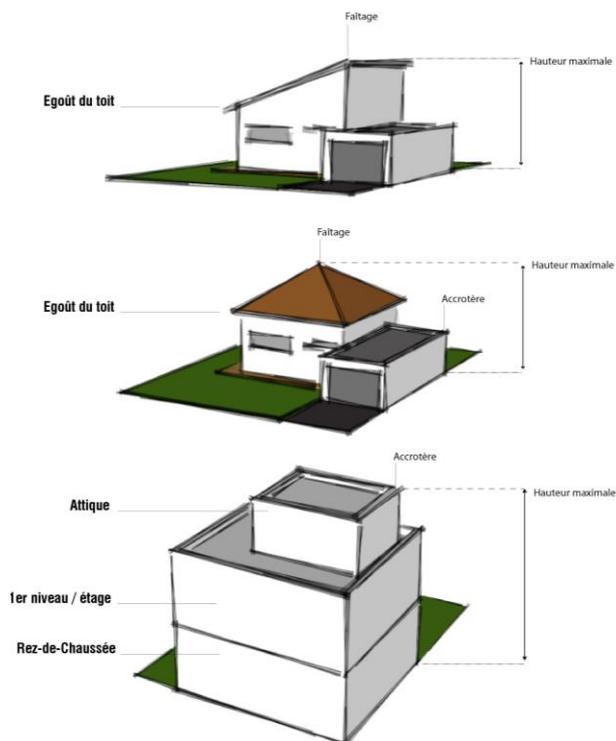
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction plus restreinte que la simple extension. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit entraîner une augmentation minimale de l'occupation du sol par rapport aux constructions déjà existantes sur l'unité foncière et ne doit pas entraîner la création d'une nouvelle habitation.

Hauteur totale :

Les hauteurs plafonds indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

La **hauteur totale** correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte : **on calcule donc la hauteur de faitage.**

La hauteur totale des constructions se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain naturel ou excavé le plus bas qui en est situé à la verticale.

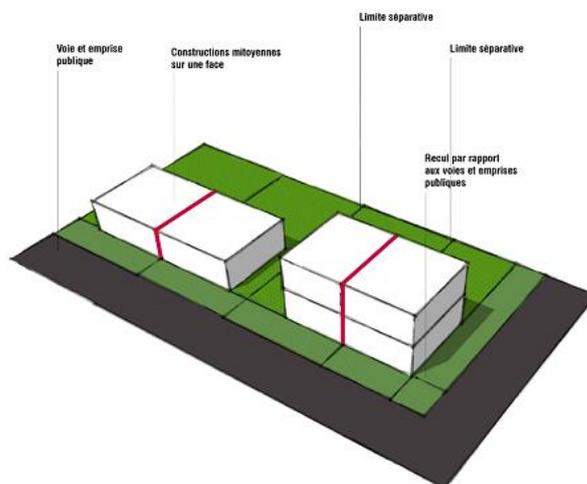


Ilot :

Groupe de constructions délimité par une continuité d'emprise publique.

Limite séparative :

Limite séparant deux propriétés privées.





Limite de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Opération d'aménagement permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs extérieurs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Réfection :

Action de remettre en état un bâtiment, sans extension, ni changement de destination.

Stationnement des véhicules / modalités de calcul du nombre de places :

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction,
- A toute modification et extension d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis,
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir systématiquement au nombre supérieur.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes édictées par zone ne s'appliquent qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

Surface de plancher des constructions :

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Rappel de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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. »

Toiture :

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Voie publique :

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département) qui en est le propriétaire.

Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs, les fossés, etc...

