

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UB

ZONE UB

Article UB-1 : Caractère de la zone

1. Forme urbaine :

La zone UB correspond aux faubourgs de la seconde couronne (1^{ère} moitié du XXe siècle) où les constructions* s'implantent indifféremment en ordre continu ou discontinu, à l'alignement des voies ou au milieu de la parcelle. Les constructions* ont une densité faible structurées sur un parcellaire lâche avec la présence d'espaces végétalisés (jardins).

2. Vocation de la zone :

La zone a une vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, artisanat, services et équipements publics. L'objectif de la zone est de mettre en œuvre une typologie urbaine transitionnelle entre le centre ancien (UA) et les extensions* résidentielles (UC).

3. Obligations à prendre en compte

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments historiques.
- L'arrêté de classement du Pont du Diable au titre des monuments historiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Prémption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Un Droit de Prémption urbain sur les fonds de commerce, fond artisanaux et baux commerciaux est établi par délibération sur la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Article UB-2 : Occupation et utilisation du sol

1. Tableau des destinations

| Destination : | Interdite | Autorisée | Autorisée sous-conditions |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--|
| Habitat | | X | |
| Hébergements hôtelier | | X | |
| Bureaux | | X | |
| Commerce | | X | |
| Artisanat | | | X - A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage. |
| Industrie | X | | |
| Exploitation agricole et forestière | | X | X – A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage. |
| Entrepôt | X | | |
| Service public ou d'intérêt collectif | | | |

2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

- Les constructions* et installations classées ou non qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golf.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Etre compatible avec la vocation de la zone.
 - Ne pas entraîner de risques pour la sécurité des personnes.
 - Prendre en compte la réglementation des risques (inondations, incendies, sismicité, ...).
 - Ne pas entraîner de nuisances inacceptables pour le voisinage (notamment sonore, olfactive, ...).
 - Respecter les distances de réciprocités imposées par les arrêtés ministériels qui les concernent et par l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche.
 - Ne pas porter atteinte au milieu environnant (c'est-à-dire notamment en respectant la réglementation en vigueur RSD ou ICPE qui sont en lien avec le code de l'environnement).
 - Ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.
- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparait.
- Les périmètres de réciprocité* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
 - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
 - Des élevages.
 - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

5. Servitude de mixité sociale

Les opérations d'ensemble comprenant plus de 20 logements devront proposer au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Article UB-3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.
- Pour les opérations d'ensemble, les accès devront faire l'objet d'une validation de la part des services techniques de la commune qui privilégiera leur regroupement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- *La construction* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.*
 - *Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.*
- *La construction* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.*

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

2. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.
- Pour les opérations d'ensemble, les accès devront faire l'objet d'une validation de la part des services techniques de la commune qui privilégiera leur regroupement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
 - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.
- La construction* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

Article UB-4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un accord préalable passé entre l'exploitant et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
 - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
 - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager, directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
 - de désherbant.
 - de substance susceptible de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
 - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
 - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
 - des eaux de lavages des machines à béton.
 - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
 - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
 - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.

3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
 - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
 - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
 - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
 - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m² imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestiques.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
 - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre*,
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

4. Electricité et télécommunication

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

5. Sécurité Incendie

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

Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

1. Principe général :

- Les bâtiments* doivent être implantés :
 - A au moins 5 mètres des routes départementales depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer.
 - A au moins 3 mètres des autres voies publiques* depuis l'alignement existant, à modifier ou à créer (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).
- Par dérogation les autres constructions doivent s'implanter à au moins 1 mètre des voies.

2. Respect des alignements existants :

- Les alignements existants repérés au document graphique prévalent sur la règle principale. Ils se situent le long des voies suivantes :
 - L'avenue du Monument aux Morts.
 - La rue de la Coopérative.
 - La rue Jules Ferry.
 - La rue du Jeu de Ballon.
 - La rue des Ecoles Laïques.
 - L'avenue Pierre-Razimbaud (limite d'emprise de l'emplacement réservé n°19).

3. Autres implantations obligatoires :

- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- Par dérogation à ces deux dernières préconisations, dans le cas de bâtiments* existants* implantés à des distances inférieures, leur extension* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
 - Ne pas réduire le recul existant.
 - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction* à l'inondation.

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

1. Principe général :

- Les constructions* (principales) doivent s'implanter :
 - Soit à une distance (D), comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
 - ($D \geq 3$ mètres ; $D=H/2$).
 - Soit, en limite séparative.

- Cependant, les annexes* indépendants (à la différence des extensions*) doivent s'implanter :
 - Soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.
 - Soit, en limite séparative, sous réserve de posséder une hauteur* inférieure ou égale à 3.50 mètres.
 - Soit, en limite séparative, si l'annexe* jouxte une construction* voisine implantée également sur la limite séparative de mêmes proportions.

2. Autres implantations obligatoires :

- En limite de zone UP et A1 et N, les implantations en limite séparatives sont interdites, en complément de la règle principale.
- En limite du site classé des gorges de l'Hérault, les constructions* devront obligatoirement s'implanter à une distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction* à la limite séparative qui en est le plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($D \geq 5$ mètres ; $D=H/2$).
- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- Par dérogation à ces deux dernières préconisations, dans le cas de bâtiments* existants* implantés à des distances inférieures, leur extension* pourra être admise, si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :
 - Ne pas réduire le recul existant.
 - Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction* à l'inondation.

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

Non règlementé.

Article UB-9 : Emprise au sol

Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâti (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

Article UB-10 : Hauteur des constructions

1. Principe général :

- La hauteur* des constructions* ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.
- La hauteur* des annexes* indépendantes en limite séparative ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage à moins qu'elle ne jouxte un bâtiment* voisin implanté sur la limite séparative de même proportion.

2. Dérogation :

- En cas d'extension* d'immeubles existants* dépassant la hauteur* autorisée, leur extension* pourra se faire à la hauteur* de la construction* existante*.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions

1. Principe général :

- L'aspect général des constructions* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
 - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes* :
 - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment* son caractère d'origine.
 - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

2. Des dérogations de principe pourront être accordées :

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (*construction* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions* remplissant des critères de performance énergétique*) sous deux conditions cumulatives :
 - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
 - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

3. Les toitures :

- Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35%.
- Les toitures devront être en tuiles canal, romanes ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
- Par exception à ces principes, les vérandas et les annexes* indépendantes de moins de 40m² d'emprise au sol* pourront proposer des toitures différentes.
- Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

4. Les façades* :

- Les façades* seront :
 - Soit en pierres apparentes. Dans ce cas :
 - Seuls peuvent rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
 - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
 - Soit enduites :
 - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
 - Les enduits plastiques sont interdits.
- Par exception à ce principe, les vérandas et les annexes* indépendantes de moins de 40m² d'emprise au sol* pourront proposer des façades* différentes.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont interdits en façade*

5. Les ouvertures :

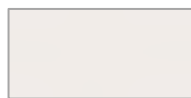
- Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.
- Les volets seront peints de la même couleur que les menuiseries, éventuellement d'un ton plus soutenu. Ils ne devront pas comporter d'écharpe en Z.
- Les encadrements devront être d'une couleur en harmonie avec la façade* dans une teinte plus claire.

Zone UB

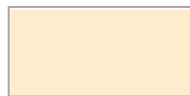
6. Nuancier :

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

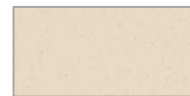
Pour les murs (y compris les murets de clôture) :



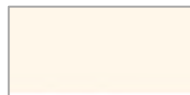
Ton Pierre
(016)



Ivoire Claire
(231)



Pierre Claire
(035)



Blanc Cassé
(001)

Pour les menuiseries :



Gris Souris
(RAL 7005)



Gris Terre
d'Ombre
(RAL 7022)



Gris Anthracite
(RAL 7016)



Beige Gris
(RAL 1019)



Brun Pâle
(RAL 8025)



Brun Lauze
(RAL 7006)



Taupe
(RAL 7035)



Gris Argent
(RAL 7001)



Bleu Pigeon
(RAL 5014)



Vert Blanc
(RAL 6019)



Rouge
Pourpre
(RAL 3004)



Acier Corten
(RAL 2025)

Pour les grilles et les grillages :



Gris anthracite
(RAL 7016)



Vert Mousse
(RAL 6005)

7. Clôtures :

Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- La hauteur* totale des clôtures (sur voie et en limite) ne peut excéder 1.80 mètres.
 - A noter qu'en limite sur voie, la hauteur* maximale de la clôture devra s'aligner sur celle d'au moins un des voisins dans un souci d'harmonisation visuelle (à moins qu'elles n'excèdent 1.80 mètres).
- En limite sur voie et en limite séparative*, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées. Les clôtures devront constituées :
 - Soit, d'un muret plein qui sera à la fois :
 - Enduit sur toutes les faces ou en pierre
 - D'une teinte conforme au nuancier.
 - D'une hauteur* comprise entre 0.60 et 1.20 mètres.
 - Doublée d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
 - Et éventuellement surmonté d'un grillage ou grille rigide conforme au nuancier.
 - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier qui sera doublé d'une haie végétale de trois essences au moins et compatibles avec le sol en place. Les haies champêtres refuge de biodiversité sont à privilégier

Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.

- En limite de la zone UP, A1 et N, la hauteur* des murets précédemment cité, ne peut excéder 0.60 mètres.
- En limite du site classé des Gorges de l'Herault, les murs de clôtures sont interdits (voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique).
- Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
 - des barbacanes, si la gestion pluviale le nécessite (et dans le respect du code civil),
 - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

8. Equipements de façade* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

Article UB-12 : Stationnement des véhicules**1. Principe dans la zone :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m² (excepté pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les constructions* d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non-closes perméable par logement. Il est fortement conseillé de retenir la terre sur les places de stationnement à l'aide d'un dispositif approprié.
- Pour les opérations de 3 logements et plus, il est imposé la réalisation de 3 aires de stationnement visiteurs pour 2 logements réalisés (la règle mathématique de l'arrondi des entiers s'applique).
- Pour les établissements recevant du public, il est exigé une surface de place de stationnement au moins égal à 50% de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour toutes les autres destinations autorisées dans la zone, le stationnement devant s'effectuer en dehors des voies publiques*, le porteur de projet devra proposer une notice de stationnement explicitant comment il sera géré à partir de toutes les informations utiles (nombre d'emplois, effectif client, besoin en places visiteurs, livraison, ...).
- Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m².
- De plus, il est souhaitable au titre du présent Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de racks vélos pour les collectifs, les lotissements, les bureaux, les services et les Etablissements Recevant du Public.

2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
 - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
 - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction* et de l'habitation).
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
 - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
 - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction* et de l'habitation). A noter que :
 - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).
- Lorsque les places sont conçues dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
 - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
 - Des véhicules en auto-partage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposée par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructure ou de l'aménagement d'espace permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

Article UB-13 : Espaces verts et plantations :

- Les opérations d'ensemble de 3 logements et plus devront proposer un espace vert planté collectif représentant 15% de la surface d'assiette du projet.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements en vue de produire de l'ombre.
- Les arbres et arbustes existants seront à conserver au maximum afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions*.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
 - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que : Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

Article UB-14 : Obligations en matière de performance environnementale.

Non-réglémenté.