Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Balaruc-les-Bains
Arrêt le 10/12/2025
Approuvé le XXXX

C2

RÉGLEMENT ÉCRIT

Version arrêtée le 10/12/2025

BALARUC LES BAINS
source d'énergies

Sommaire

Sommaire 2
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 8
Champ d'application territorial du règlement 8
Composante du présent règlement écrit 8
Mode d'emploi du dispositif réglementaire 8
Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols .. 9
Règlementations applicables au territoire communal 9
Opérations soumises au règlement 9
Le Règlement national d'Urbanisme (RNU) 9
Servitudes 10
Les composantes du règlement 11
Le règlement graphique 11
Division du territoire en zones 11
Les autres composantes du règlement graphique 14
Le règlement écrit 19
Mode d'emploi du règlement 20
Les autres dispositions 21
PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES 24
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 25
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 26
Chapitre C – Equipements et réseaux 32
PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES 38
Zone UA 39
Dispositions applicables à la zone UA 39
Caractère de la zone 39
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 40
UA_A1 Affection des sols et destination des constructions 40
UA_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 41
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 42
UA_B1 Implantations des constructions 42
UA_B2 Volumétrie des constructions 44
UA_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 45

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 48
UA_C1 Desserte par les voies publiques et privées 48
UA_C2 Desserte par les réseaux 49
Zone UB 50
Dispositions applicables à la zone UB 50
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 51
UB_A1 Affection des sols et destination des constructions 51
UB_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 52
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 53
UB_B1 Implantations des constructions 53
UB_B2 Volumétrie des constructions 54
UB_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 54
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 57
UB_C1 Desserte par les voies publiques et privées 57
UB_C2 Desserte par les réseaux 57
Zone UC 58
Dispositions applicables à la zone UC 58
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 59
UC_A1 Affection des sols et destination des constructions 59
UC_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 60
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 62
UC_B1 Implantations des constructions 62
UC_B2 Volumétrie des constructions 63
UC_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 64
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 67
UC_C1 Desserte par les voies publiques et privées 67
UC_C2 Desserte par les réseaux 67
Zone UD 68
Dispositions applicables à la zone UD 68
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 70
UD_A1 Affection des sols et destination des constructions 70

UD_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 72
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 73
UD_B1 Implantations des constructions 73
UD_B2 Volumétrie des constructions 74
UD_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 75
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 79
UD_C1 Desserte par les voies publiques et privées 79
UD_C2 Desserte par les réseaux 79
Zone UM 82
Dispositions applicables à la zone UM 82
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 83
UM_A1 Affection des sols et destination des constructions 83
UM_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 84
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 86
UM_B1 Implantations des constructions 86
UM_B2 Volumétrie des constructions 86
UM_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 86
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 88
UM_C1 Desserte par les voies publiques et privées 88
UM_C2 Desserte par les réseaux 88
Zone UE 89
Dispositions applicables à la zone UE 89
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 90
UE_A1 Affection des sols et destination des constructions 90
UE_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 91
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 93
UE_B1 Implantations des constructions 93
UE_B2 Volumétrie des constructions 93
UE_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 93
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 95

UE_C1 Desserte par les voies publiques et privées 95
UE_C2 Desserte par les réseaux 95
Zone UL 97
Dispositions applicables à la zone UL 97
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 98
UL_A1 Affection des sols et destination des constructions 98
UL_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 99
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 100
UL_B1 Implantations des constructions 100
UL_B2 Volumétrie des constructions 101
UL_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 102
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 104
UL_C1 Desserte par les voies publiques et privées 104
UL_C2 Desserte par les réseaux 104
Zone 1AU 105
Dispositions applicables à la zone 1AU 105
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 106
1AU_A1 Affection des sols et destination des constructions 106
1AU_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 107
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 109
1AU_B1 Implantations des constructions 109
1AU_B2 Volumétrie des constructions 111
1AU_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 111
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 112
1AU_C1 Desserte par les voies publiques et privées 112
1AU_C2 Desserte par les réseaux 112
Zone 1AUe 114
Dispositions applicables à la zone 1AUE 114
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 115
1AUe_A1 Affection des sols et destination des constructions 115
1AUe_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 116

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 117
1AUe_B1 Implantations des constructions 117
1AUe_B2 Volumétrie des constructions 117
1AUe_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 118
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 119
1AUe_C1 Desserte par les voies publiques et privées 119
1AUe_C2 Desserte par les réseaux 119
Dispositions applicables aux zones Agricoles et Naturelles 121
Zone A 122
Dispositions applicables à la zone A 122
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 123
A_A1 Affection des sols et destination des constructions 123
A_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 124
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 125
A_B1 Implantation des constructions 125
A_B2 Volumétrie des constructions 125
A_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 125
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 126
A_C1 Desserte par les voies publiques et privées 126
A_C2 Desserte par les réseaux 126
Zone N 127
Dispositions applicables à la zone N 127
CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 128
N_A1 Affection des sols et destination des constructions 128
N_A2 Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés 129
CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 132
N_B1 Implantations des constructions 132
N_B2 Volumétrie des constructions 132
N_B3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions 133
CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 134
N_C1 Desserte par les voies publiques et privées 134

N_C2 Desserte par les réseaux 134
PARTIE 3 : LEXIQUE 135
PARTIE 4 : NUANCIER 143
Murs et façades 143
Modénature 143
Soubassements 143
Menuiseries 143
Ferronneries 143
Annexes 144

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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.

COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement comprend 3 titres :

- Partie 1 : Dispositions générales
- Partie 2 : Dispositions particulières
- Partie 3 : Lexique

Mode d'emploi du dispositif réglementaire

Je détermine à l'aide du plan de zonage, la zone dont relève le terrain objet de mon projet et les règles graphiques qui y sont éventuellement identifiées ;

Je lis les règles communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter inscrites dans la « Partie 1 : Dispositions générales » ;

Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet pour connaître les règles spécifiques à respecter – soit les dispositions par zone ;

Si mon projet est concerné par un élément patrimonial identifié au règlement graphique, je lis également les règles spécifiques applicables au patrimoine, à respecter. Dans tous les cas, je respecte les servitudes qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles ;

En plus du règlement, je consulte également le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » applicable sur l'ensemble du territoire et, si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle, j'applique aussi les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement.

Nota : les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative et ne sont pas opposables.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Les dispositions prises au titre des 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 voirie (en annexe du présent document),
- 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.

OPERATIONS SOUMISES AU REGLEMENT

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, sectorielles et thématiques.

Ces règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf dans les cas prévus à l'article relatif aux dérogations mineures.

Pour rappel, ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

LE REGLEMENT 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 111-37, 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.

SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique sont mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.

Les dispositions prévues au présent règlement doivent s'appliquer 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 modifiés 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.

Les composantes du règlement

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**.

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, UM.

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, UM
- 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 la zone 1AU.

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zone mixte à vocation principale d'habitat, 1AUa et 1AUb ;
- zone mixte d'équipement et de logement en renouvellement urbain 1AUr ;
- zone à vocation d'équipement, 1AUEq ;
- zone à vocation de renaturation, 1AUn ;
- zone à vocation principale d'équipement de loisirs et de commerces, 1AUE.

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

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.

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 agricoles 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 50 m doit être maintenue entre les bâtiments d'élevage et les constructions de tiers.

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)

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.

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

- La zone N correspond aux espaces naturels du territoire ;
- La zone Nr correspond aux espaces remarquables terrestres ou maritimes ;
- 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 au secteur de port Suttel ;
- La zone Nc, correspond aux zones de nature et de loisirs de la commune concernée par la coupure d'urbanisation.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de leurs spécificités :

Synthèse des typologies de zones

LIBELLE	Vocation
UA	Zone urbaine centrale située sur la presqu'île. Elle comprend de l'habitat, des services et des activités diverses
UB	Zone d'habitation principale et secondaire composée de bâtiments collectifs en majorité sur la presqu'île
UB1	Zone d'habitation principale et secondaire composée de bâtiments individuels mitoyens sur la presqu'île
UC1	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique. Secteur des Hespérides et d'O'Balia
UC2	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique
UC3	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique Secteur des bas fourneaux
UD1	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel, secteur mixte et dense de la centralité des usines
UD2	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de densité moyenne
UD3	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de faible densité
UD4	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de très faible densité correspond à l'ancien quartier ouvrier
UE1	Zone économique à vocation commerciale, artisanale, industrielle, portuaire et de bureaux
UE2	Zone économique à dominante industrielle – Usine Sibelco
UL	Zone de loisir aux équipements touristiques, notamment d'accueil marchand
UM	Zone urbaine stratégique - secteur de mutation
A	Zone agricole
N	Zone naturelle
Nc	Zone naturelle correspondant aux zones de nature et de loisirs de la commune concernée par la coupure d'urbanisation
Np	Zone naturelle correspondant au secteur du port Suttel
Nr	Zone naturelle correspondant aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés
NRp	Zone naturelle correspondant aux espaces remarquables du bord de littoral de la presqu'île
1AUr	Zones d'urbanisation future destinée à de l'habitat, des services ou à l'accueil d'équipements en renouvellement – Secteur Cœur de station
1AUa et 1AUb	Zones d'urbanisation future destinée à de l'habitat
1AUE	Zone d'urbanisation future destinée à des activités économiques
1AUEq	Zones d'urbanisation future destinée à des services ou à l'accueil d'équipements – Secteur Fiau
1AUn	Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'équipements sous réserve d'une renaturation

LES AUTRES COMPOSANTES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques représentées au règlement graphique sont instaurées.

Les protections environnementales, patrimoniales et paysagères

Espaces Boisés Classés (EBC) et Espace Boisé Classé Significatif (EBS)

Le zonage du PLU identifie des espaces boisés et des forêts à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier.

Pour les secteurs ayant des co-visibilités sur les zones en eau de la commune, les espaces boisés ou les forêts sont classés en espace boisé classé significatif après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). (Art. L113-1 du code de l'Urbanisme et Art. L121-27 du code de l'Urbanisme). 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.

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.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Espace paysager – Zone humide

Ces espaces, représentés au document graphique, correspondent aux zones humides.

Seuls les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'existence de cette zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique et biologique (Art. L151-23 du code de l'Urbanisme).

Patrimoine bâti

Les éléments bâtis remarquables repérés au document au document graphique sont protégés. (Art. L151-19 du code de l'Urbanisme)

Les prescriptions relatives à chacun des ensembles bâtis sont détaillées dans le document annexé au présent règlement. Tous travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils ne dénaturent pas les immeubles protégés.

Les prescriptions urbaines et opérationnelles

Emplacement réservé ou servitude de localisation

L'emplacement réservé et la servitude de localisation sont une servitude retranscrite dans le plan de zonage. Elle permet de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée. Elles délimitent des terrains sur lesquels seront institués des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts, des espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation d'un programme de logements.

La liste exhaustive est intégrée en annexe présentant la surface ou la largeur, la destination et les bénéficiaires sous forme de tableau. (Art. L151-41 du code l'Urbanisme)

Linéaire commercial

Le long des linéaires d'activités repérés sur le plan de zonage (Art. L.151-16 du code de l'urbanisme), sont interdits :

- 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 des bâtiments implantés le long de ces voies 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 exemptés de cette règle.

Marge d'implantation graphique des constructions

Lorsqu'une marge de recul graphique est fixée au règlement graphique, les constructions doivent **être implantées à l'alignement de cette limite de référence**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Marges de recul vis-à-vis des infrastructures de transports

Au titre de la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, le long des grands axes de transports, des marges inconstructibles sont instaurées de part et d'autre des voies, afin de limiter les nuisances sonores, de favoriser une sécurité sur les axes, de faciliter l'entretien des voies. (Art. L111-6 du code de l'Urbanisme)

Ainsi, les dispositions de l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2014-05-0412, du 21 mai 2014, portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune identifient les axes concernaient ainsi que la marge de recul à respecter. Ce classement détermine également l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage disponible en annexe.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur des secteurs prédéfinis, notamment sur l'habitat, les mobilités et l'économie.

Les OAP sectorielles sont disponibles dans la pièce C3 du PLU. Elles sont deux de types : sectorielles et thématiques, à savoir une OAP Trame Verte et Bleue et une OAP Risques et Résilience. Les OAP thématiques sont disponibles dans la pièce C4 du PLU.

Elles s'appliquent en compatibilité du règlement écrit et les dispositions du présent document restent applicables. Il doit donc être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Hauteur graphique

Pour les zones urbaines, la hauteur maximale des constructions est déterminée sur le règlement graphique.

Les hauteurs définies sur le règlement graphique viennent remplacer ou compléter les modalités d'application des règles du présent règlement.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au règlement graphique, les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol supérieure ou une surface de plancher supérieure à 20 m² sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'approbation du PLU.

Cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² supplémentaires.

Secteur spécifique de résidence principale

Pour les zones repérées graphiquement, les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale (Art. L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme).

Les logements concernés par l'obligation prévue au premier paragraphe ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme : **Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale, ainsi les constructions nouvelles de résidences secondaires sont interdites dans ces secteurs.**

Zone non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi délimités au **règlement graphique,** aucune construction (y compris les constructions en sous-sol) n'est autorisée à l'exception des clôtures et des réseaux.

Secteur d'assainissement

Dans ces secteurs, identifiés au règlement graphique, 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.

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.

Les prescriptions relatives à l'application de la Loi Littoral

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "Loi Littoral" vise à concilier préservation et développement du littoral. (Art. L121-1 à L121-51 du code de l'Urbanisme). Ainsi, le PLU a déterminé plusieurs prescriptions permettant de répertorier et protéger l'ensemble des espaces remarquables littoraux.

Inconstructibilité de la bande des 100 mètres

Le Plan Local d'Urbanisme définit au règlement graphique une bande de 100 m à partir des limites hautes du rivage (Art. L121-16 du code de l'Urbanisme).

Sur une bande littorale de cent mètres, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'extension limitée dans les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage sont définis au document graphique.

Il s'agit d'espaces où la présence de la mer est très prégnante notamment des espaces en co-visibilité avec le rivage et où il convient de limiter l'étalement urbain.

L'extension de l'urbanisation est limitée au sein de ces espaces proches du rivage. Ainsi, l'urbanisation se réalise uniquement en continuité des agglomérations et villages existants et doit être justifiée et motivée, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les campings sont soumis au principe de continuité de l'urbanisation. En outre, ils ne peuvent servir de support à une extension de l'urbanisation.

La protection des espaces remarquables

Le PLU répertorie, pour protéger l'ensemble des espaces remarquables et significatifs des littoraux (Art. L121-23 du code de l'Urbanisme). Le zonage NR du PLU de Balaruc-les-Bains intègre l'ensemble des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral de la commune.

Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, **c'est le principe d'inconstructibilité qui s'applique**. Par conséquent, le règlement interdit toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'article R121-5 du code de l'Urbanisme.

Aucune urbanisation n'étant permise, le **principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants est privé d'effet** tout comme la règle de l'extension limitée de l'urbanisation.

Par ailleurs, **il ne peut y avoir cumul des dérogations**. Ainsi, dès lors qu'un espace présente les caractéristiques d'un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, il ne peut pas bénéficier, au surplus des aménagements limitativement énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme et/ou des dérogations autorisées dans la bande de 100 mètres lorsqu'il se situe dans cette zone.

Coupure d'urbanisation

Le PLU prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (Art. L121-22 du code de l'Urbanisme).

Le PLU de Balaruc-les-Bains identifie une coupure d'urbanisation entre le secteur des Bas Fourneaux et la commune de Frontignan classée en zone Nc.

Aucune urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation n'est autorisée dans les coupures d'urbanisation à l'exception des constructions autorisées par le R121-5 du code l'urbanisme et de l'aménagement léger de sites à vocation sportive ou de loisirs, et à la condition d'exclure toute imperméabilisation des sols et le recours à toute structure de type gradins ou bâtiments.

Le règlement écrit

La structure du règlement écrit est établie conformément au code de l'urbanisme.

Pour chaque zone, le règlement écrit est divisé en trois chapitres :

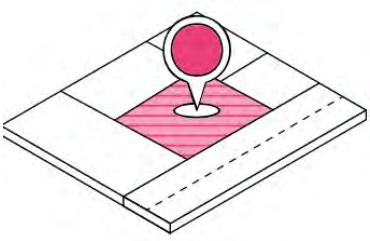
- **Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
- **Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre C – Équipements et réseaux**

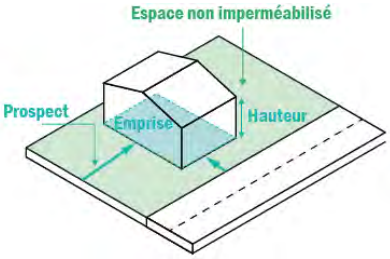
LE « CHAPITRE A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » donne le type de construction possible et surtout sa vocation autorisée : agriculture, logement...

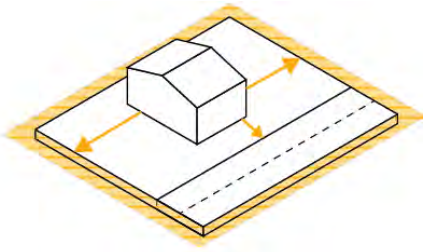
IL REPOND A LA QUESTION « QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ET OU JE PEUX CONSTRUIRE » ?
Ce chapitre se compose d'un tableau récapitulant par grandes destinations et un jeu de couleurs les possibilités constructibles de la zone puis de règles détaillant les conditions et les sous-destinations.

LE « CHAPITRE B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » donne les règles de gabarits : la hauteur, l'emprise bâtie et l'implantation. Elle permet ainsi de donner lieu aux règles relatives à la volumétrie de la construction mais aussi comment elle s'insère dans son environnement proche. **ELLE REPOND A LA QUESTION : « COMMENT JE CONSTRUIS MA MAISON ? »** avec dans un premier temps une partie sur les règles relatives à la construction en tant que tel (emprise, hauteur) et dans un second temps les règles relatives à ses abords (stationnement, à l'aspect extérieurs et aux espaces libres.) Il se compose d'un tableau récapitulant les règles par grandes destinations puis des règles écrites viennent préciser si nécessaire.

Enfin, LE « CHAPITRE C – Equipements et réseaux » indique les règles relatives au « lien public » entre les constructions et répond **AINSI A LA QUESTION « COMMENT JE ME RACCORDE ? ».** Il aborde ainsi les règles relatives aux accès, à la desserte par les réseaux etc







Mode d'emploi du règlement

Dans chaque zone s'appliquent les dispositions générales inscrites dans la partie 2 du présent règlement et les dispositions particulières inscrites dans la partie 3 du présent règlement.

Les dispositions communes applicables aux zones (Partie 2 du règlement écrit) sont donc complétées par les dispositions particulières des zones (Partie 3 du règlement écrit).

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, ce sont les dispositions les plus contraignantes de la partie 3 « Dispositions particulières » du présent règlement écrit qui s'appliquent.

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques. Outre le zonage figurent différents outils graphiques dits prescriptions. Ces dernières viennent :

- Soit compléter le règlement écrit : la règle est alors constituée de prescriptions écrites et graphiques qui s'y rapportent – par exemple des retraits graphiques – le trait indiqué sur le plan de zonage va indiquer le point de départ du recul indiqué dans le règlement écrit.
- Soit se substituer au règlement écrit : la règle est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique.

Dans l'hypothèse où les prescriptions graphiques diffèrent du règlement écrit, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

LES AUTRES DISPOSITIONS

Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

Permis d'aménager et permis de construire groupés

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 peuvent être 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 (Art. R151-21 du code de l'urbanisme).

Autorisations spéciales – ouvrages spécifiques

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.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. 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.

Les alignements de voiries

Préservation des alignements existants

Les allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés. L'objectif est d'assurer la conservation (le maintien, le renouvellement) et la mise en valeur de ces allées et alignements. Elle s'appuie sur une interdiction d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement

l'aspect d'un ou plusieurs arbres de cette allée ou alignement d'arbres. Toutefois, certaines de ces actions peuvent être permises dans les cas suivants (selon les critères et modalités prévues par le code de l'environnement). (Art. L350-3 du code de l'Environnement)

Dans les nouvelles opérations d'aménagement

Les nouvelles voies de circulation doivent être bordées d'au moins un alignement d'arbres de haute tige de manière à assurer un ombrage continu sur la chaussée et le trottoir.

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.

Recours aux énergies renouvelables

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 définies dans l'article relatif aux aspects extérieurs, 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 L111-16 du code de l'urbanisme).

Les capteurs et panneaux solaires (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, devront être le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans ce cas, le pétitionnaire devra le justifier et démontrer que sa mise en place s'harmonise avec le paysage et l'architecture environnants.

Les capteurs et panneaux solaires (principe actif ou passif) 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 et de déclaration préalable.

Si le terrain et l'exposition le permettent, les capteurs et panneaux solaires devront s'implanter sur une treille qui abrite la terrasse ou la voiture, sur les toitures-terrasses dans le 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.

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.

Protection du patrimoine archéologique

En application de l'arrêté du préfet de Région en date du 24 juillet 2003, toutes les demandes d'utilisation du sol situées dans le champ d'une zone archéologique seront en raison de l'intérêt historique et archéologique soumises au visa du Conservateur Régional de l'Archéologie. Ce document est disponible en annexe du PLU.

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 comme 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 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 est annexé au PLU et les limites des secteurs concernés par un zonage inondable sont reportées au plan de zonage et aux plans des servitudes d'utilité publique 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. Il réglemente majoritairement l'utilisation des sols en fonction du risque inondation.

Ainsi, deux zones distinctes sont reportées aux plans :

- 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.

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.

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 équivalents, a procédé à une étude de sols et que les résultats de cette étude ont été exploités pour élaborer le projet.

Risque ruissellement

Au sein des secteurs de ruissellement, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser le terrain, 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.

En zone de ruissellement, règle de 1er plancher aménagé + 80cm du terrain naturel sauf si étude complémentaire démontrant que des solutions alternatives sont mises en place.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

Rappel : Les dispositions communes suivantes sont applicables à l'ensemble des zones. Elles sont, par la suite, complétées par les dispositions particulières des zones (Partie 3 du règlement écrit).

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, ce sont les dispositions les plus contraignantes de la partie 3 « Dispositions particulières » du présent règlement écrit qui s'appliquent.

Dans le cas où des règles sont indiquées dans une zone spécifique, celles-ci viennent se substituer aux dispositions communes.

Dérogations pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

L'ensemble des règles édictées dans la partie sur les dispositions particulières du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sauf s'il en est fait mention explicitement.

De fait, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent également des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code) et peuvent ainsi déroger aux règles précitées.

Enfin, en dehors des zones du PPRi, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les antennes-relais doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Dans toutes les zones, il convient de prendre en compte toutes les réglementations sur le terrain concerné par le projet : règlement écrit, règlement graphique, servitude d'utilité publique... Pour faciliter la compréhension, il est possible de se référer au mode d'emploi du règlement du présent document.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités en annexe du PLU.

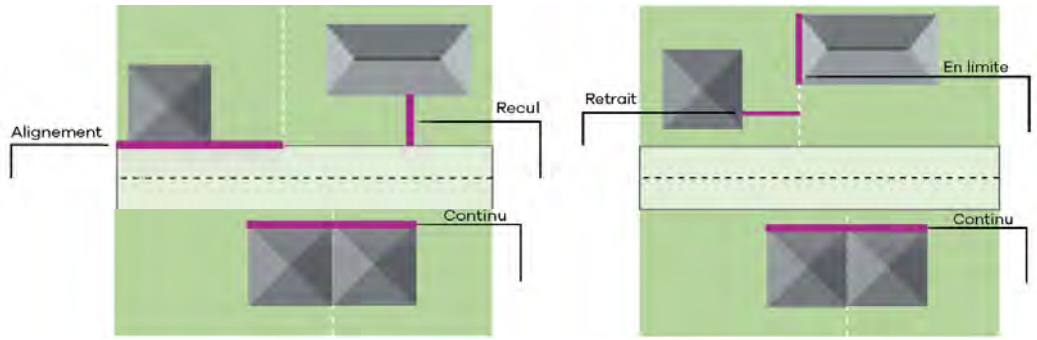
Dans toutes les zones, les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.) et toutes excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements sont interdits à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales et des limites séparatives.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantation des constructions

L'implantation des constructions définit la distance à respecter entre la construction et :

- les voies et emprises publiques ;
- les limites séparatives et fonds de parcelles ;
- les constructions sur une même propriété.



Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes pourront être minorées de 0,30 mètre, 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).

- aux installations d'abris containers de déchets et d'ordures, lesquels, pour des impératifs d'accessibilité de ramassage, peuvent s'implanter en limite de la voie publique.

Les locaux techniques (local déchets, réseaux...) sont autorisés dans la marge de recul à condition qu'une attention soit portée à leur intégration architecturale et paysagère et que leur emprise au sol soit limitée à 20m².

Concernant les piscines non couvertes, les articles relatifs aux implantations notamment 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 à savoir, depuis le terrain naturel.

Emprise au sol et espace non imperméabilisé

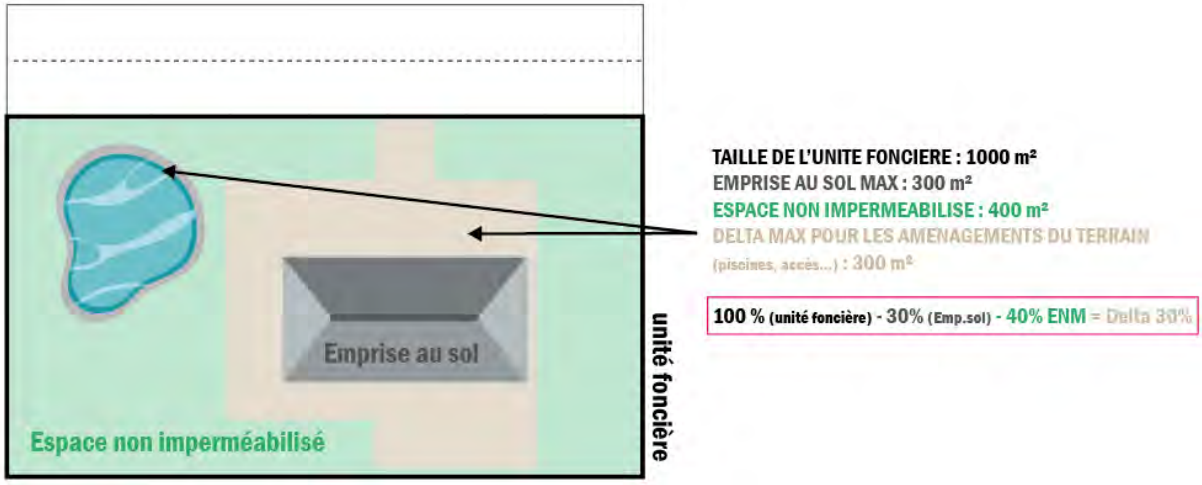
L'emprise au sol s'accompagne de la réglementation des espaces non imperméabilisés. En effet, à l'échelle d'une unité foncière, plusieurs entrants doivent être pris en compte :

- L'emprise au sol indiquée en pourcentage maximum réalisable ;
- Les espaces non imperméabilisés exprimés en pourcentage minimum réalisable dans la zone concernée.

Les espaces non imperméabilisés seront les plus perméables possibles, pour des questions environnementales (biodiversité et transparences hydrauliques). Ils

correspondent donc à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements, de surface ou souterrains, de voirie ou d'accès des véhicules motorisés (cf.lexique).

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.



Hauteur

La hauteur est définie dans le lexique du présent document. Elle ne s'applique pas aux éléments de superstructure (cage d'ascenseur, éléments techniques, souches de cheminée...).

Les hauteurs indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.

La hauteur maximale est indiquée en mètres et niveau (R+).

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.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur des constructions

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. (Climat, topographie, végétation existante, vue, orientation de la parcelle, construction existante...)

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

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.

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

Les demandes d'autorisation de travaux peuvent être refusées, si la construction est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les couleurs utilisées reprendront les couleurs du nuancier de la commune intégrées en annexe du présent document.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Les logements en rez-de-chaussée mono-orientés sur l'espace public sont à éviter. Ils seront permis dans le cadre d'aménagement d'ensemble en lien avec des aménagements paysagers et d'espace public qualitatif.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles, exception faite si celles-ci sont justifiées par un parti architectural de qualité.

Les teintes des menuiseries et des éléments de serrureries devront être en harmonie avec les façades.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée dans le respect des dispositions générales des articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, leur intégration dans l'environnement, et la préservation de la sécurité et accessibilité publique. L'isolation par l'extérieur en rez-de-chaussée ne devra pas déborder sur l'espace public.

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.

Saillies

Les balcons, débords de toiture en saillie sur voie publique et privée sont autorisés d'une profondeur maximale de 1 m. La hauteur depuis le sol ne peut être inférieure à 4,5 m.

Les saillies non fermées, les balcons et les escaliers extérieurs d'une profondeur maximale de 1 m sont autorisés dans les marges de recul déterminées par le présent règlement.

Il convient également de se référer au règlement de voirie intégré en annexe du présent document.

Toitures et couvertures

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise la zone au sein de laquelle elle s'inscrit. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Édicules techniques

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.

Appareils de climatisation

Ils 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.

Les paraboles

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Boîtes aux lettres

Elles doivent être intégrées à la façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques, voire à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

Boîtiers ou coffrets techniques (compteurs d'eau, de gaz, d'électricité)

Ils doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

Clôtures

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

Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites sur les deux faces.

Elles devront respecter les prescriptions du PPRn ainsi que l'ensemble des prescriptions et préconisations définies au sein des OAP sectorielles et thématiques.

Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement. Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine (maçonnés ou réalisés en pierres apparentes), celle-ci ne peut excéder 0,50 m.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Espace non imperméabilisé et plantations.

Les espaces non imperméabilisés et 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 à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m^2 de terrain.

Les plantations

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

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace perméable (topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement) et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

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 espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées. Les espèces préconisées (essences locales adaptées au climat local, rustiques, résistantes à la sécheresse, aux vents et à la salinité et les essences proscrites peuvent être consultées dans l'OAP Trame Verte et Bleue).

Les haies d'arbustes/d'arbres monospécifiques sont interdites.

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

Stationnement

Véhicule léger

Modalité de réalisation

Le nombre de places de stationnement exigé par le PLU s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions d'une construction existante.

Pour les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume ou le nombre de logements ou de ne pas entraîner la création de surface de plancher supplémentaire, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire.

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement existant devra obligatoirement être conservé.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement des visiteurs sont obligatoires à partir de la création de plus de 5 logements. Elles devront être intégrées dès la conception des voies et espaces publics de ladite opération et gérer au sein même de l'opération. Elles seront réparties par groupe et feront l'objet d'un traitement paysager.

Les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement. Elles devront être, autant que possible, traitées avec des matériaux perméables (sauf impossibilités techniques).

Les groupes de garages individuels doivent disposer d'une aire de manœuvre suffisante à l'intérieur de la parcelle et ne présenter qu'un minimum d'accès sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés crées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Mode de calcul

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions, le type de véhicule et la localisation du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre de places de stationnement calculé n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre supérieur.

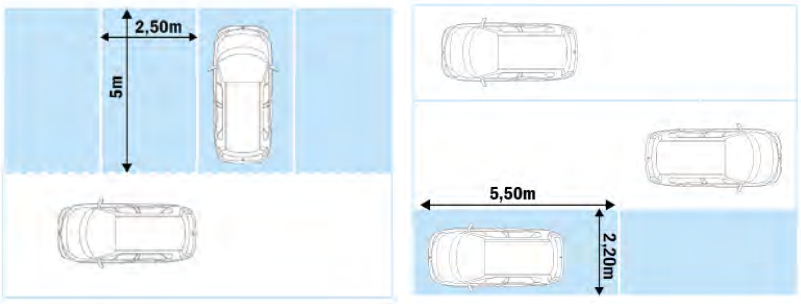
Le nombre de places de stationnement exigé par le PLU doit être interprété comme un nombre minimum à réaliser et non pas comme un nombre exact. *Exemple : un projet de maison individuelle peut prévoir 3 places de stationnement alors que le PLU en exige 2.*

Si la règle impose la création d'une aire de stationnement par tranche de m², alors une place est exigée pour chaque tranche entamée. *Exemple : 1 place pour 80 m² de sdp -> si la surface de plancher créée est de 90 m² alors il faudra réaliser 2 places de stationnement.*

Dimensions des places

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".

Pour les places de stationnement en créneau (ou longitudinales), disposées parallèlement à la voie de circulation, les dimensions à prendre en compte sont au minimum de 5,50 mètres pour la longueur et de 2,20 mètres pour la largeur.



Cycles (vélo)

Modalité de réalisation

Le nombre de places de stationnement exigé par le PLU s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions d'une construction existante.

Pour les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume ou le nombre de logements ou de ne pas entraîner la création de surface de plancher supplémentaire, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire.

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement existant devra obligatoirement être conservé.

Les emplacements devront être accessibles facilement sans portage de vélo et adaptés au vélo cargo. Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, les emplacements devront également être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement adapté aux vélos, dont les vélos-cargos.

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

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 à la fréquentation de ces constructions et installations.

Le stationnement vélo devra prendre en compte les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Mode de calcul

Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de places ou à la tranche supérieure.

Le nombre de places de stationnement exigé par le PLU doit être interprété comme un nombre minimum à réaliser et non pas comme un nombre exact. *Exemple : un projet de maison individuelle peut prévoir 3 places de stationnement pour vélos alors que le PLU en exige 2.*

Dimensions des places

Une surface de 1,50 m² par place pour les vélos et 2m² pour les deux roues motorisés (hors espace de manœuvre)

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques et privées

Conditions d'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, et la demande de construction peut être refusée, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante. (Article 682 du Code Civil). Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Le nombre d'accès sur la voirie devra être limité au strict nécessaire pour des raisons de sécurité routière. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être conçues de manière à limiter les accès particuliers sur les voies existantes.

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.

Ils doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert et être adaptés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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.

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 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 positionnée de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place. L'ouverture des portes et portails sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation afin d'assurer la visibilité en entrée et sortie. Elle ne devra pas être masquée par de la végétation ou des murs.

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 donnant sur les voies départementales, les avenues, devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés. Tout accès sur une voie départementale en/ hors agglomération suppose l'accord préalable du gestionnaire (Département).

Les caractéristiques minimales des voies et accès sont requises selon la réglementation en vigueur, pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

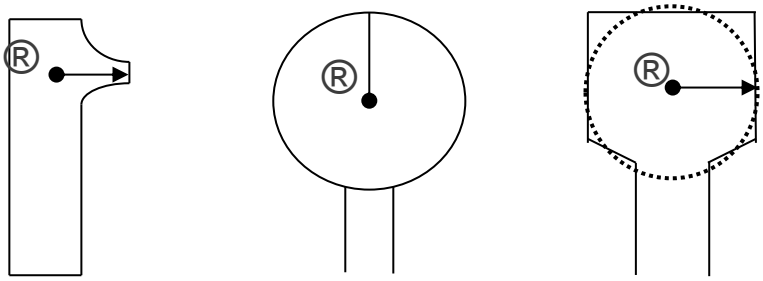
Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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 d'opérer aisément un 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.

Si elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

Les voies créées en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et sont admises à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30 m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

Desserte par les réseaux

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.

Réseau de transport électrique (RTE)

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, 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.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

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.

Assainissement et eaux usées

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. Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et

ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossés, réseaux séparatifs, eaux pluviales, bassins de rétention...) est strictement interdit.

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.

Un assainissement autonome pourra être admis dans l'attente de la réalisation d'un réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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 dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public.

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, d'infrastructures existantes, de piscines) 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 120l/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif de rétention/infiltration est de 60l/ha/seconde avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation des sols supérieure à 40 m², sur l'emprise foncière, de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage ...).

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.

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 drainants, puits d'infiltration ...).

Afin de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

Dans le cas où toutes les eaux de ruissellement ne pourraient pas être gérées par infiltration sur la parcelle et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe ; les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur .

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 devra notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.

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 et les secteurs de ruissellement, 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 et conçus de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement des projets, même en cas de saturation du réseau pluvial amont. Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

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 sont interdits, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

Défense contre l'incendie

Les besoins en matière de défense contre l'incendie doivent être pris en compte dans tout projet de construction et d'aménagement et notamment pour les risques particuliers tels que les industries ou les établissements recevant du public (ERP) en corrélation avec les articles R143-2 à R143-17 du code la construction et de l'habitation

Il sera fait application des réglementations nationales et locales en vigueur, et notamment du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie. Les projets devront également prendre en compte le PAC Aléa risque incendie en annexe du présent document.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

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

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

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.

Des bandes de précautions de part et d'autre des lignes haute tension ont été définies (20m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts identifiées dans le plan des servitudes). Dans ces bandes, la construction d'établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...) est exclue.

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.

Toute opération d'aménagement ou construction de maisons individuelles devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

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.

Collecte de déchets

Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.

Les locaux de 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.

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 30 logements ou plus.

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.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Zone UA

Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau historique de la commune. Il comprend le centre urbain patrimonial constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions y sont pour la plupart mitoyennes et à l'alignement de l'espace public et en ordre continu.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau
- Un aléa inondation par ruissellement dont la carte est annexée au présent règlement et dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- des linéaires commerciaux
- des emplacements réservés
- des Espaces Boisés Classés (EBC)
- des prescriptions relatives aux hauteurs graphiques

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UA_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions

Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés 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.

UA_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

Les constructions **à usage de commerces de détails, d'artisanat et d'autres hébergements touristiques sont autorisées sous réserve** 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 commerces de détails, d'artisanat ou d'autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que la surface totale affectée à l'activité n'excède pas 2000 m² de surface de plancher utile par unité foncière.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées 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,
- 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 **constructions à usage de salles d'art et de spectacles sont autorisées** sous réserve de ne pas générer des nuisances sur les activités résidentielles.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UA_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

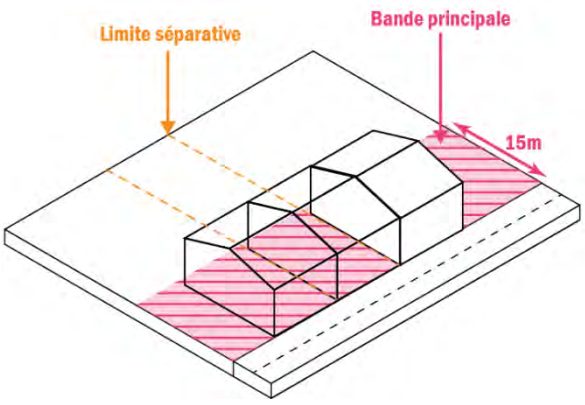
Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, une implantation en recul de 3m 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 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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3m et de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement existant ou projeté.

UA_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



1. **En bande principale, 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 :

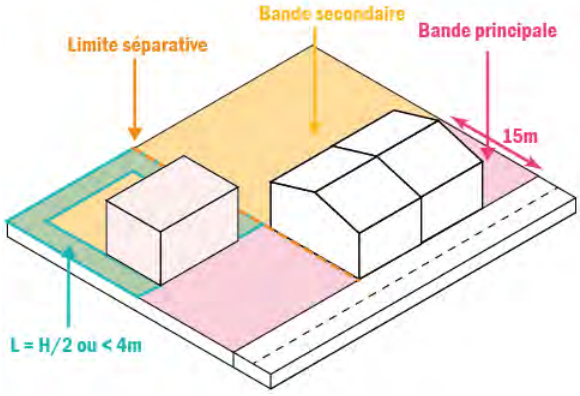
- Lorsque le terrain a une façade sur une même rue au moins égale à 20 m,
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative

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, **soit L=H/2 ≤ 4 m.**

Pour un bâtiment annexe en discontinuité de la construction principale, il peut être édifié en limites séparatives si sa hauteur est inférieure à 4 m, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, sans pouvoir

2. **Au-delà de cette bande principale d'une 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 4 mètres, soit **L=H/2 ≤ 4 m.**

3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants (non cumulatif) :
   - 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 horizontalement et verticalement avec une construction existante sans en aggraver le recul,
   - 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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m et de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

UA_B1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UA_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UA_B2.1 Emprise au sol

Non réglementé

UA-B2.2 Hauteurs des constructions

Sauf indication contraire au plan de zonage, toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

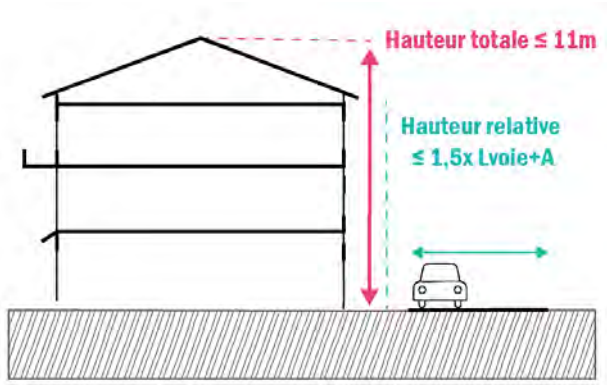
- L'une fixe la hauteur maximale proposée dite totale ;
- L'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m, soit du R+2.

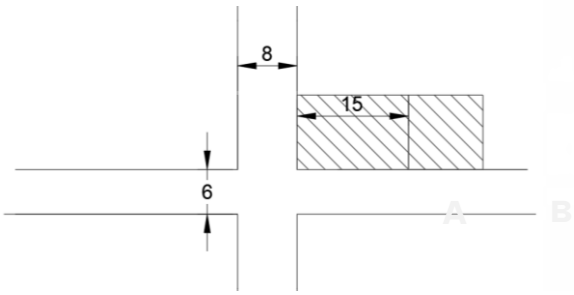
Hauteur relative

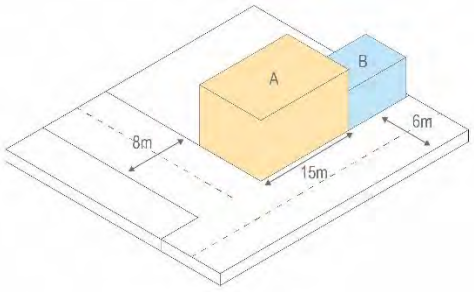
La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement **(H ≤1,5 xLvoie+A)).**



Cas particulier :

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.





A : Bâtiment pouvant mesurer 11 m (1,5 x la largeur de la voie la plus large soit 12 mètres, mais ramené au minimum de 11 m) sur une longueur de 15 m le long de la voie la plus étroite // B : Bâtiment pouvant mesurer 9 m soit 1,5 fois la largeur de la voie.

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.

UA_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA-B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

Façades

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

Balcons

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

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

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,
- Peuvent être admis 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. Les toitures-terrasses sont proscrites.

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

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

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

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

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

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 pluviale 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 diagonale sur la façade, sont interdits.

Conduits et 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 brillants pour l'étanchéité est interdite.

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.

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 m^2.

Édicules techniques

Appareils de climatisation

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

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.

Boîtes aux lettres

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

Recours aux énergies renouvelables

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

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

Clôtures

Les murs de clôture seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante, par rapport au terrain naturel.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

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 de clôture voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur). Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée est de :

- 2,00m en limites séparatives ;
- 1,20m en mur bahut pouvant être complété d'un grillage aéré, dans une hauteur maximale de 2,00m ; en limite des voies et emprises publiques.

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'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

De nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

UA_B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

UA_B3.3 Stationnements des véhicules

Se référer aux dispositions générales

Normes imposées en matière de stationnement automobile

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logements
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une place de stationnement par logement

Cas particulier :

Il est possible de déroger aux règles évoquées ci-dessus si :

- le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- le pétitionnaire justifie et prouve qu'il peut réaliser lesdites places et les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de la construction principale.

Normes imposées en matière de stationnement motocycles

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

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

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

Elles doivent être au moins de :

- Pour un à trois logements à desservir : 4 mètres
- À partir de quatre 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 incorporées dans le domaine public : 8 mètres.

UA_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

Zone UB

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu collectif de la presqu'île. Il s'agit principalement d'une zone vouée au développement du thermalisme et de l'activité économique sous forme de lotissement et de plan de masse global composée de bâtiments collectifs.

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

La zone comprend :

- Le secteur UB1 correspondant aux maisons individuelles accolées sur l'avenue Raoul Bonnecaze.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau
- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- des linéaires commerciaux
- des emplacements réservés
- des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Le patrimoine remarquable au titre des dispositions définies au L151-19 CU, notamment le Label ARC sur le Village Vacances Belambra
- des prescriptions relatives aux hauteurs graphiques

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UB_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

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.

UB_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

Dans la zone UB hors UB1

Les constructions à **usage de commerces de détails, d'artisanat ou d'autres hébergements touristiques sont autorisées** sous réserve 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 commerces de détails, d'artisanat ou d'autres hébergements touristiques sont autorisés 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.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées 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,
- 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.

En dehors des secteurs concernés par le PPRi les garages et changement de destination des locaux existants transformés en parcs de stationnement sont autorisés.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UB_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions peuvent être édifiées **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou **avec un recul minimum d'au moins 4m.**

Des implantations différentes peuvent être autorisées 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 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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m et de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher

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

UB_B1.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une 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 **(L= H/2 > 4m).**

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 horizontalement et verticalement 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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m et de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

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

UB_B1.3 Implantations 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, dans ce cas 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 horizontalement et verticalement 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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m et de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

UB_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UB_B2.1 Emprise au sol

Non réglementé

UB_B2.2 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées au plan de zonage.

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.

UB_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB-B3.1 Aspect extérieur

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.

Toitures et couvertures

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 à traiter pour masquer les souches.

Matériaux

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

Clôtures

Les clôtures seront limitées ou conçues afin de favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement.

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 mètre 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'escalier sont proscrits.
- Toutes les entrées seront traversantes.

UB_B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales.

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 plantations

Les abattages ne pourront être réalisés que lorsque les arbres sont morts ou avérés dangereux. En cas d'abattage, un ou des arbres seront plantés sur place pour maintenir l'état arboré du site. Pour les groupes d'arbres et bosquets, des abattages pourront être réalisés pour des opérations sylvicoles destinées à assurer la qualité du boisement (dépressage, éclaircie, coupe sanitaire ...).

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.

UB_B3.3 Stationnement des véhicules

Se référer aux dispositions générales

Normes imposées en matière de stationnement automobile

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logements, deux places de stationnement par logements
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à vocation de commerces, bureaux, artisanat, hébergements, une place par tranche de 50m² de SdP commencé
- Pour les constructions à vocation d'hébergements hôteliers, une place par chambre.

Cas particulier :

Il est possible de déroger aux règles évoquées ci-dessus si :

- le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- le pétitionnaire justifie et prouve qu'il peut réaliser lesdites places et les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de la construction principale.

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 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.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

Elles doivent être au moins de :

- Pour un à trois logements à desservir : 4 mètres.
- À partir de quatre 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 incorporées dans le domaine public : 8 mètres.

UB_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

La vidange des piscines ne pourra pas être réalisée dans les réseaux d'assainissement public.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

Zone UC

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux formes urbaines de type collectif comprenant des habitations, des activités touristiques, des hébergements, des bureaux, des commerces, ainsi que des équipements publics plus éloignés du centre urbain.

La zone contient des secteurs indicés :

- Le secteur UC1, correspondant au secteur des Hespérides et d'O'Balia ;
- Le secteur UC2, correspondant à la zone d'habitat collectif de la ZAC de Pech Meja, le secteur sur la presqu'île et de la colline ;
- Le secteur 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
- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- Une servitude de protection des gisements naturels et des établissements conchylicoles du Bassin de Thau
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (Entrée de ville)
- des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Le patrimoine remarquable au titre des dispositions définies au L151-19 CU
- des prescriptions relatives aux hauteurs graphiques
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UC_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous conditions
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

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, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particuliers 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...)

UC_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

Les constructions et utilisations du sol ci-dessous sont admises sous conditions d'intégrer des normes d'isolation acoustique renforcée dans le cas où elles impactent par les périmètres de bruit liés au classement de la RD2.

Les constructions **à usage de commerces, de restauration, d'activités de services, de bureau, de salle d'arts et de spectacles et centre de congrès et d'exposition autorisées dans la zone sont permises sous réserve,** d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² sont admises sous réserve à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

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.

En UC3

Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail sont interdites.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées 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
- 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.

En dehors des secteurs concernés par le PPRi les garages et changement de destination des locaux existants transformés en parcs de stationnement sont autorisés.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UC_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, 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 réduite 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 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.

Cas particulier

Les constructions doivent être implantées au-delà de :

- 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 voies et emprises publiques.

En UC3

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.

Ces mêmes dispositions ne sont pas applicables aux cheminements piétonniers situés entre deux unités foncières.

UC_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UC1 et 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 (**L= H/2 > 4m).**

En UC3

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 mètres (**L= H/2 > 5m)**.

En UC1, UC2 et UC3

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 verticalement et horizontalement 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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m et de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- dans le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m, 8m de longueur et de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher

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

UC_B1.3 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En UC1 et UC2

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 égal à la hauteur totale de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (**L= H > 4m)**.

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...

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

Non réglementé

UC_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UC_B2.1 Emprise au sol

En UC2

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

En UC1 et UC3

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

UC_B2.2 Hauteurs des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

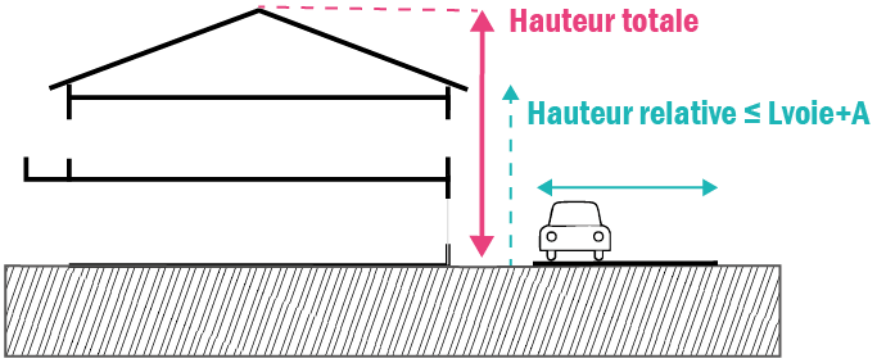
- L'une fixe la hauteur maximale proposée dite totale ;
- L'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

Hauteur totale

Les hauteurs totales maximales sont fixées au plan de zonage.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie (Lvoie), augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement (A), **(H ≤Lvoie+A).**



Si la construction est édifiée à l'angle de deux 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.

UC_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC-B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

Façades

L'ordonnancement des façades doit être classique.

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

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.

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures

La hauteur maçonnée admise est de 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée.

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

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maçonnée admise est de 2 m maximum pour les clôtures donnant sur les limites séparatives.

Cas particulier

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, etc., est interdit.

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

UC_B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

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.

Dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements, il convient de réaliser une aire de jeux d'enfants.

Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, le projet doit disposer d'une aire de loisirs (10% de la surface du terrain d'assiette du programme).

UC_B3.3 Stationnement des véhicules

Normes imposées en matière de stationnement automobile

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logements, deux places de stationnement par logements et une place visiteur par tranche de deux logements
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux 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.

Cas particulier :

Il est possible de déroger aux règles évoquées ci-dessus si :

- le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- le pétitionnaire justifie et prouve qu'il peut réaliser lesdites places et les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de la construction principale.

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.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

Elles doivent être au moins de :

- Pour un à trois logements à desservir : 4 mètres.
- À partir de quatre 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 incorporées dans le domaine public : 8 mètres.

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.

UC_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

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.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

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. Elle est composée essentiellement d'habitat individuel. Elles représentent principalement les récents secteurs en extension de la commune.

La zone UD est divisée en secteurs de densités dégressives :

- Le secteur UD1, de densité forte, admettant une mixité urbaine et un alignement du bâti sur la voie, correspondant à la centralité du secteur des Usines ;
- Le secteur UD2, de densité moyenne, correspondant à de l'individuel accolé sur le secteur des Usines en continuité de la polarité existante et aux secteurs d'opérations d'ensemble bien structurés et peu évolutifs ;
- Le secteur UD3, de faible densité, correspondant aux secteurs d'habitats individuels isolés, situés principalement en périphérie sur le secteur de la Rèche, disposant d'un maillage viaire et de réseaux insuffisants, justifiant une limitation de la densification ;
- Le secteur UD4, de très faible densité, présentant une morphologie urbaine atypique provenant des anciennes maisons ouvrières.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau
- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- Une servitude de protections patrimoniales autour des monuments classés ou inscrits
- Une servitude de protection des gisements naturels et des établissements conchylicoles du Bassin de Thau
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- des Orientations d'Aménagements et de Programmations sectorielles
- des linéaires commerciaux
- des emplacements réservés
- des Espaces Boisés Classés (EBC) et Significatifs (EBS)
- des zones humides
- un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- des servitudes de résidences principales
- des zones non aedificandi

- Le patrimoine remarquable au titre des dispositions définies au L151-19 CU
- des prescriptions relatives aux hauteurs graphiques
- des servitudes relatives aux secteurs d'assainissements
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2 et de la RD600 et l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont)

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UD_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé sous conditions
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
	Équipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à des 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 thermale. À ce titre sont strictement interdits tous forages ou fouilles de profondeur supérieure à 5 mètres ;

UD_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

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 comme mentionnées en annexe du PLU.

Dans la zone UD

Les **constructions à usage d'hébergement, de restauration, d'activités de services, et d'autres hébergements touristiques, établissements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux,** sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées 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
- 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.

En UD1

Les **constructions à usage de commerce** sont admises à condition 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 par unité foncière.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UD_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage,

En UD1

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

En UD2 et UD3

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

En UD4

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 particulier

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 ;

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 »

Les piscines doivent s'implanter à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

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.

UD_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une 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 **(H/2 > 4m).**

- 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 horizontalement et verticalement 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 le cas de la construction dont la hauteur totale n'excède pas 4m et dont la longueur en limite n'excède pas 10 mètres.

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. 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.

UD_B1.3 Implantations 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 égal à la hauteur totale de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (**L= H > 4m)**.

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

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

UD_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UD_B2.1 Emprise au sol

En UD1

L'emprise au sol est fixée à 60% de la surface de la parcelle.

En UD2, UD3 et UD4

L'emprise au sol est fixée à 40% de la surface de la parcelle.

UD_B2.1 Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

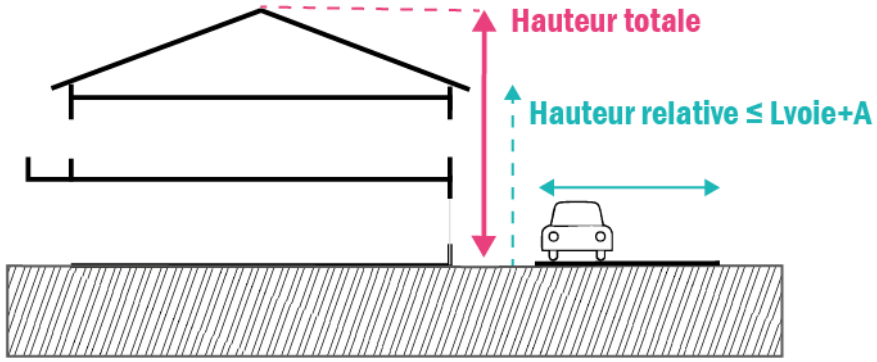
- L'une fixe la hauteur maximale proposée dite totale ;
- L'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

Hauteur totale

Les hauteurs totales maximales sont fixées au plan de zonage.

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 ≤Lvoie+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.

UD_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD-B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

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

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.

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

Clôture

Une cohérence et une harmonisation entre les clôtures d'une même rue doivent être recherchées, ainsi que le maintien ou le renforcement du végétal.

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures

Elles doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie).

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine (maçonnés ou réalisés en pierres apparentes), celle-ci ne peut excéder 1,20 m. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés (du type barreaudage, grillage rigide ou lames ajourées) accompagnée de végétation.

Les clôtures en limites séparatives

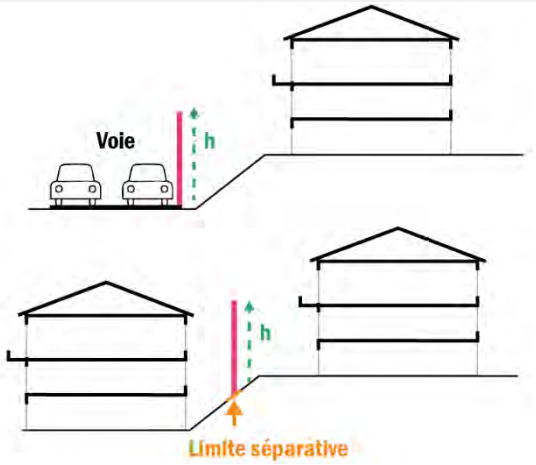
Elles doivent respecter une hauteur maximale de 2 m dans leur totalité (partie pleine et/ou partie à claire-voie).

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

Elle devra être conçue de manière à laisser circuler l'eau et le passage de la petite faune (par exemple dispositif de barbacanes au pied du mur, d'un diamètre suffisant).

Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle

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.



Elles seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures « en dur », opaques (murs, panneaux, etc.) y sont interdites.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites des deux côtés et teintées dans la même gamme que les enduits traditionnels, généralement donnés 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., sont interdits.

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 et maintenus non jointés.

Recours aux énergies renouvelables

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

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les capteurs et 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.

UD_B2.3 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

Espace non imperméabilisé

En UD1

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 25% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

En UD2

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 40% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

En UD3

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.

En UD4

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 70% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements, il convient de réaliser une aire de jeux d'enfants.

Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, elle doit disposer d'une aire de loisirs (10% de la surface du terrain d'assiette du programme).

Plantations

Les coupes et abattages ne sont pas autorisés sauf lorsqu'il peut être démontré par un état phytosanitaire ou un risque avéré pour la sécurité publique.

En cas d'abattage, 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.

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

Les plantations d'arbres de haute tige doivent être maintenues ou crées, dans la mesure du possible dans la bande de retrait par rapport à la voie, afin de contribuer à la qualité de la perception de la rue.

UD_B3.3 Stationnement des véhicules

À 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'un 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.

Normes imposées en matière de stationnement automobile

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement avec possibilité de réalisation au moins une place privative ouverte sur la voie publique par logement réalisé ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble de plus de 2 logements, 1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements ;
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, 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 ;

Cas particulier :

Il est possible de déroger aux règles évoquées ci-dessus si :

- le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- le pétitionnaire justifie et prouve qu'il peut réaliser lesdites places et les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de la construction principale.

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 ces constructions ou installations.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

Elles doivent être au moins de :

- Pour un à trois logements à desservir : 4 mètres.
- À partir de quatre 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 incorporées dans le domaine public : 8 mètres.
- Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50,00 mètres de longueur.

Dans les opérations à partir 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.

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

Se référer aux dispositions générales

Afin de limiter la gêne, les accès sont limités à un accès par logement. Ainsi, pour les nouvelles opérations en division parcellaire, le pétitionnaire devra regrouper les accès sur une voie nouvelle commune ou sur un accès commun sur la voie existante.

UD_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

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

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

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 pluviales

Se référer aux dispositions générales

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

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.

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

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.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

Gaz

Les réseaux de gaz desserviront toutes les parcelles. Les raccordements seront réalisés sur un coffret de comptage individuel posé dans un mur en limite de propriété.

Local déchets

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.).

Zone UM

Dispositions applicables à la zone UM

Caractère de la zone

La zone UM correspond à une zone vouée à évoluer notamment pour donner suite à l'arrivée future du Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Elle concerne le secteur de Manne, avec les polarités commerciales (Galzin, cure gourmande...) le long de la RD2.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- La servitude relative aux ouvrages de transports et de distribution d'électricité
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (Entrée de ville)
- Un emplacement réservé
- Une servitude de résidences principales
- des prescriptions relatives aux hauteurs graphiques
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UM_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous conditions

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

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 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.

UM_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

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

- où elles intègrent des normes d'isolation acoustique renforcée dans le cas où elles sont concernées par de périmètre de bruit lié au classement de la RD2.
- ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions **à usage d'artisanat, de commerce**, de restauration, **d'activité et de bureau** sont autorisées sous réserve d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² et à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions **à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics** et à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées sous réserve :

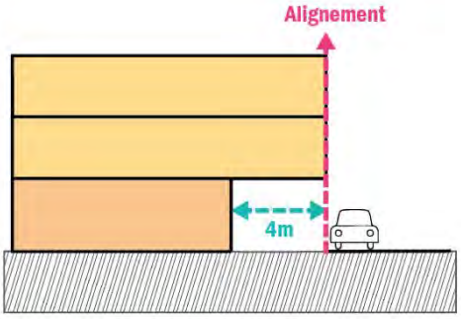
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
- que soient 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.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UM_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UM_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres pour les rez-de-chaussée, commerçants, et à l'alignement pour les étages supérieurs par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des voies et emprises publiques.UM_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative en retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

UM_B1.3 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UM_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UM_B2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60% de la surface de la parcelle.

UM_B2.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, soit R+2 maximum.

UM_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UM_B3.3 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

Une qualité architecturale particulière sera demandée pour les constructions bordant la RD2E. Toute insuffisance reconnue pourra motiver un refus de permis de construire.

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 maximums ne dépassant pas 20%.

Façades

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.

Pour les constructions métalliques, il sera choisi préférentiellement des teintes à base de blanc et de gris. Les couleurs sont tolérées à condition d'être limitées.

Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures

La hauteur maçonnée admise est de 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée.

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

Les clôtures sont interdites le long de la RD2.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maçonnée admise est de 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 grillagé et/ou lamé et/ou végétalisé.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées par un grillage à maille carrée, des haies vives ou des claires-voies.

Cas particulier

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, etc., est interdit.

Les clôtures à proximité immédiates 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.

UM_B3.2 Espace non imperméabilisé et plantations

Se référer aux dispositions générales

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.

UM_B3.3 Stationnement des véhicules

Normes imposées en matière de stationnement automobile

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble de plus de 2 logements, 1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements ;
- Pour les **constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics**, Une place de stationnement pour 2 emplois,
  - 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.

Les espaces de stationnement de surface intégreront sur au moins 50 % de leur surface des revêtements favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Cas particulier :

Il est possible de déroger aux règles évoquées ci-dessus si :

- le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- le pétitionnaire justifie et prouve qu'il peut réaliser lesdites places et les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de la construction principale.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place à vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UM_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

La largeur minimale d'emprise d'une voie ne peut être inférieure à 6 mètres.

UM_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Zone UE

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre les zones d'activités diverses (industrie, artisanat, commerce, bureaux et services) le long de la RD 2 E, dont la zone commerciale des usines, l'usine Sibelco, les Bas Fourneaux et la zone d'activité à l'ouest de l'ancienne raffinerie.

La zone UE est divisée en secteurs :

- Le secteur UE1, destinée aux activités industrielles et portuaires, ainsi que quelques bureaux (Zone d'activité de la gare, Zone d'Activité Maritime).
- Le secteur UE2 correspondant à la zone industrielle de Sibelco Informations sur la zone

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau
- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- La servitude relative aux ouvrages de transports et de distribution d'électricité
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (Entrée de ville)
- un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- des prescriptions relatives aux hauteurs graphiques
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UE_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

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, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particuliers 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...)

UE_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

En UE1

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

- où elles respectent les prescriptions définies au sein du règlement du PPRI
- où elles intègrent des normes d'isolation acoustique si elles sont concernées par le périmètre de bruit lié au classement de la RD2.

Les constructions **à usage de commerces de gros et de détails, d'artisanat, de bureaux, de restauration, d'activités de services** sont autorisées sous réserve d'une surface de plancher inférieure ou égal à 1300 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1000 m².

L'installation d'activités industrielles ou commerciales en bord de rivage d'étang, en limite du DPM ou sur le DPM, doit être soumise à l'accord du Service Maritime et de Navigation du Languedoc Roussillon.

Les constructions **à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisées sous réserve** d'être 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 destinée à maîtriser toute modification du trait de côte résultant de la houle.
- L'amarrage d'embarcations sous réserve de correspondre à une activité industrielle.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées 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
- 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.

En UE2

Les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de ne produire qu'une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) inférieure 20 m².

Le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est autorisé dans la limite de 20m² supplémentaires par rapport à la SDP existante.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UE_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Cas particulier

Les constructions doivent être implantées au-delà d'un recul de 20 m par rapport à l'axe le long de la R.D 2.

UE_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

UE_B1.3 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UE_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UE_B2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 50% de la surface de la parcelle.

UE_B2.2 Hauteur des constructions

En complément avec la hauteur graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

UE_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE_B3.3 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

Une qualité architecturale particulière sera demandée pour les constructions bordant la RD2E. Toute insuffisance reconnue pourra motiver un refus de permis de construire.

Façades

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.

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 condition d'être limitées.

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 maximums ne dépassant pas 20%.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures

La hauteur maçonnée admise est de 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée.

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

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maçonnée admise est de 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 grillagé et/ou lamé et/ou végétalisé.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées par un grillage à maille carrée, des haies vives ou des claires-voies.

Cas particulier

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, 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 immédiates 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.

UE_B3.2 Espace non imperméabilisé et plantations

Se référer aux dispositions générales

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 à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface libre.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

UE_B3.3 Stationnement des véhicules

Se référer aux dispositions générales

Normes imposées en matière de stationnement automobile

Pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics,

- 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.
- Une place de stationnement pour 2 emplois.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place à vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

La largeur minimale d'emprise d'une voie ne peut être inférieure à 6 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 voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage d'opérer un demi-tour sans manœuvre. Le rayon intérieur minimum de giration est de 11 mètres.

UE_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

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

Les eaux rejetées devront être exclusivement justiciables du traitement biologique opéré par la station à laquelle le réseau public sera raccordé.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

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.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

Local déchets

Un local déchet sera exigé pour les activités, notamment industrielles et artisanales, les bureaux et équipements collectifs.

Zone UL

Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone

La zone UL correspond à la zone de loisirs 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 :

- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- Une servitude de protections patrimoniales autour des monuments classés ou inscrits
- Une servitude de protection des gisements naturels et des établissements conchylicoles du Bassin de Thau
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- des emplacements réservés
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UL_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

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, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particuliers 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...).

UL_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

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 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 **à usage de logements sont autorisées sous réserve d'être** 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 constructions **à usage de commerces et d'activités de service et de bureaux** sont admises sous réserve d'être liées à un équipement touristique.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées sous réserve :

- D'une localisation est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- des installations et aménagements nécessaires aux activités de camping / caravaning notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.
- des équipements techniques et sanitaires nécessaires à l'exploitation des campings.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UL_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, 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 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.

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des voies et 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.

UL_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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. **(H/2 > 4 m)**

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 horizontalement et verticalement 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
- 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.

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

UL_B1.3 Implantations 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.

UL_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UL_B2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.

UL_B2.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m et 4 mètres pour les campings caravaning et mobil-home.

Cas particulier

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.

UL_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UL-B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

Façades

L'ordonnancement des façades doit être classique.

Toitures

Les couvertures des bâtiments inclus dans les zones d'équipements sportifs, de loisir, sociomédical, ou les campings peuvent être réalisées en toitures-terrasses.

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 maximums ne dépassant pas 20%.

Clôture

Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures

La hauteur maçonnée admise est de 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée.

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

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maçonnée admise est de 2m.

Cas particulier

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

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 ciments 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.)

UL_B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

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.

UL_B3.3 Stationnement

Normes imposées en matière de stationnement automobile

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, 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,

- une place de stationnement par emplacement.
- 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 à vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UL_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

La largeur minimale d'emprise d'une voie ne peut être inférieure à 4 mètres.

UL_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

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.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

Local déchets

Un local déchet sera exigé pour tout projet d'activités de type camping et équipements collectifs.

Zone 1AU

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux zones d'urbanisation future destinée à recevoir l'implantation de constructions à vocation d'habitat, de services, d'équipements dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle se compose de 5 secteurs :

- Le secteur 1AUa, correspondant au secteur des Nieux à vocation d'habitat,
- Le secteur 1AUb, correspondant au secteur des Vignés à vocation d'habitat,
- Le secteur 1AUr, correspondant à l'opération de renouvellement urbain cœur de station à vocation mixte,
- Le secteur 1AUEq, correspondant au secteur de la Fiau à vocation d'équipements et de loisirs,
- Le secteur 1AUn, correspondant au secteur de l'ancienne raffinerie destiné à la renaturation des espaces et l'accueil d'équipements.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau
- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- Une servitude de protections patrimoniales autour des monuments classés ou inscrits
- Une servitude de protection des gisements naturels et des établissements conchylicoles du Bassin de Thau
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- des Orientations d'Aménagements et de Programmations sectorielles
- des linéaires commerciaux
- des emplacements réservés
- des Espaces Boisés Classés Significatifs (EBS)
- des zones humides
- des servitudes de résidences principales
- des prescriptions relatives aux hauteurs graphiques
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AU_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Autorisé sous conditions
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
	Équipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés 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, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particuliers 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...)

1AU_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

Dans l'ensemble de la zone 1AU

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
- de la conformité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions **à usage d'équipements et services publics**, sont autorisées :

- la transformation de l'énergie électrique,
- la distribution d'eau potable,
- la sécurité (lutte contre l'incendie),
- l'accessibilité du site et notamment à l'ouverture au public d'espaces de nature ou à la pratique de loisirs.

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées 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
- 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.

En 1AUa et 1AUb

Les constructions à vocation d'habitation sont autorisées sans condition.

L'aménagement et l'extension **des constructions à usage d'artisanat, de commerces, de restauration, d'activités de services, d'hôtels et d'hébergements hôteliers sont autorisées** 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 et qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les habitations.

Les **constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Pour rappel, la zone 1AUa fait l'objet d'une servitude de résidence principale.

En 1AUr

L'aménagement et l'extension **des constructions existantes à usage de commerces sont autorisés** à condition que la surface totale affectée au commerce n'excède pas 1500 m² de surface de plancher utiles par unité foncière.

En 1AUEq

Les **constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisées sans condition.

Les constructions **à usage d'habitation** sont autorisées sous réserve d'être 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.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AU_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage,

En 1AUr, 1AUEq et 1AUn,

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou avec un **recul minimum d'au moins 4m**.

En 1AUa 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.

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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².

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

Cas particuliers

Le recul minimal est de 15 m par rapport au chemin d'Aymé.

1AU_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées de façon 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 **(H/2 > 4 mètres).**

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 horizontalement et verticalement 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 le cas de la construction de garages et d'annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4m et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².

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

1AU_B1.3 Implantations 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).**

En 1AUEq

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m.

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 horizontalement et verticalement 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.

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

1AU_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1AU_B2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière.

1AU_B2.2 Hauteur des constructions

En 1AUa

La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres, soit R+3.

En 1AUb

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, soit R+1.

En 1AUr

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, soit R+3.

En 1AUEq, 1AUn

La hauteur des constructions est non réglementée.

Cas particulier

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.

1AU_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU-B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

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 le 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.

1AU_B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

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.

Dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements, elle doit disposer d'une aire de jeux d'enfants.

1AU_B3.3 Stationnement

Normes imposées en matière de stationnement automobile

- Pour les constructions à usage d'habitation, 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'État, 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 ;

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.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

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 à trois logements à desservir : 4 mètres
- À partir de quatre 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 incorporées dans le domaine public : 8 mètres.

1AU_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'extérieurs d'eau, de gaz 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

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

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...

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 disparu, 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.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

Zone 1AUe

Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future destinée majoritairement à de l'activité commerciale dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle correspond à l'extension de la ZACOM/Balaruc Loisirs et fait l'objet d'un projet établi par Sète Agglopôle.

Elle fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (ZAC).

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (Balaruc Loisirs)
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AUE_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé sous condition
	Bureaux	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

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, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particuliers 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...)

1AUE_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

Les **installations classées soumises à déclaration**, sont autorisées 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
- 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 **constructions à usage d'entrepôts sont autorisées sous réserve** d'être en lien avec les commerces présents sur la zone.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUE_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AUe_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cas particulier

- 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

1AUe_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative en retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque la construction ne dépasse pas deux niveaux
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale.

1AUe_B1.3 Implantations 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

La distance entre les bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 8m.

1AUE_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1AUe_B2.1 Emprise au sol

Non réglementé

1AUe_B2.2 Hauteur des constructions

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.

La hauteur maximale de toutes les constructions est de 16 mètres par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Cas particulier

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.

1AUE_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUe-B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

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.

1AUe_B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 10% 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 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.

1AUe_B3.3 Stationnement des véhicules

Normes imposées en matière de stationnement automobile

Pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics,

- 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.
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, équipements, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique.
- Une place de stationnement pour 2 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 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.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUE_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Voirie

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 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 incorporées 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 voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage d'opérer un demi-tour sans manœuvre. Le rayon intérieur minimum de giration est de 11 mètres.

Accès

Les aménagements de voirie doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Les 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.

1AUE_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

Eaux usées non domestiques et industrielles

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

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 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.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

Dispositions applicables aux zones Agricoles 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 et la zone de la Despensière.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une servitude de protections patrimoniales autour des monuments classés ou inscrits
- Une servitude de protection des gisements naturels et des établissements conchylicoles du Bassin de Thau
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- des emplacements réservés
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD600 et l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont)

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitat	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés 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, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particuliers 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...)

A_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

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 et autorisées dans la zone sont permises, sous condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination.

Seules ne sont autorisées les extensions des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés (après 1943), dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils n'aient pas pour effet de créer un logement supplémentaire.

Une seule extension (en une seule opération) est autorisée, sans pouvoir dépasser 50% de la surface de plancher initiale de la construction (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

Les constructions et installations **nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics** autorisés dans la zone, sont permises 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.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A_B1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Cas particulier

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà du recul suivant :

- 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.

B1.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

B1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

A_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

B2.1 Emprise au sol

Non réglementé.

B2.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

A_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales

B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

B3.3 Stationnement des véhicules

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.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales

Voirie

Les voies doivent être d'au moins 4m.

A_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

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

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 évacués 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

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

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.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

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 comprend des secteurs indicés :

- Le secteur NR correspondant aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés identifiés au titre des articles L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme.
- Le sous-secteur NRp correspond aux espaces du bord de littoral de la presqu'île, espaces remarquables au sein desquelles les concessions de plage sont autorisées.
- Le secteur Np, correspond à secteur de port Suttel
- Le secteur Nc, correspond aux zones de nature et de loisirs de la commune concernée par la coupure d'urbanisation.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- Le PPRi du Bassin versant de l'étang de Thau
- Un aléa inondation par ruissellement dont les modalités de prise en compte sont complétées au sein de l'OAP thématique Risques et Résilience
- Une 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
- Une servitude de protections patrimoniales autour des monuments classés ou inscrits
- Une servitude de protection des gisements naturels et des établissements conchylicoles du Bassin de Thau
- La servitude du site classé du Massif de la Gardiole
- La servitude relative aux ouvrages de transports et de distribution d'électricité
- Un risque inversac dont les modalités de prise en compte sont décrites au sein de l'OAP thématique Risques & Résilience
- L'OAP thématique Trame Verte & Bleue
- des emplacements réservés
- des Espaces Boisés Classés Significatifs (EBS)
- des zones humides
- des dispositions relatives à la loi Littoral (coupure d'urbanisation, bande littorale...)
- des périmètres de bruit liés au classement sonore de la RD2 et de la RD600 et l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont)

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N_A1 AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Sont précisés dans les tableaux suivants :
  - Les constructions admises (...) admises sous condition (...) ou qui, par leur destination, leur nature ou leurs aspects sont interdites car incompatibles avec l'habitat notamment (...).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	STATUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Autorisé sous conditions
Habitat	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITÉ	STATUT
Affouillements et exhaussements de sols	Autorisé sous conditions
Activités de carrières ou gravières	Interdit
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Interdit
Autres dépôts de matériaux ou matériels	Interdit
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Interdit
Installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières)	Interdit
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations de production d'électricité utilisant l'Énergie mécanique du vent (éoliennes)	Interdit

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés 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, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particuliers 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...)

N_A2 CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS ET AUTORISES

En zone N

Tout projet doit être précédé par une évaluation des risques liés à l'état de pollution des sites au regard des usages envisagés.

En dehors de la bande des 100m,

- 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 à usage **d'exploitations agricoles et forestières** sont autorisées 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.

Seules ne sont autorisées les extensions des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés (après 1943), dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils n'aient pas pour effet de créer un logement supplémentaire.

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 d'emprise au sol.

Seule l'extension des constructions **à usage d'hébergements touristiques** (existante à la date d'approbation du PLU) n'augmentant pas la capacité d'accueil en lits touristiques de la commune 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.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisées :

- 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,
- 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.

En zone NR

Ne sont autorisés que 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 :

- 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 et sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- 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, sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et sous réserve d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- 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 n'excèdent pas 50 m² ;
- 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 liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- À 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 5 m².

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du paysage.

En zone NRp

- Les aménagements autorisés 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 et des constructions soient démontables ;
  - 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 marines et participant à la réduction de la vulnérabilité des espaces côtiers.

En zone Np

- Les aménagements autorisés 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, stockages 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.

En zone Nc

- Les aménagements autorisés en NR
- L'aménagement léger de sites à vocation sportive ou de loisirs, sans possibilité d'imperméabiliser les sols

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N_B1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

N_B1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 15 m de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques.

Cas particulier

Les constructions doivent être implantées à :

- 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).

N_B1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum 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.

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

N_B1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

N_B2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

N_B2.1 Emprise au sol

Non réglementé

N_B2.2 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

N_B3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N_B3.1 Aspect extérieur

Se référer aux dispositions générales.

Les matériaux de construction et leur revêtement auraient un aspect et des teintes similaires aux éléments prédominants du milieu naturel.

Clôtures

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.

En application de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures implantées dans les espaces naturels et à plus de 150 mètres d'une habitation doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

N_B3.2 Espaces non imperméabilisés et plantations

Se référer aux dispositions générales

L'imperméabilisation du sol doit être strictement limitée aux aménagements et constructions autorisés.

N_B3.3 Stationnement des véhicules

Se référer aux dispositions générales

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.

CHAPITRE C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N_C1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux dispositions générales.

Voirie

Les voiries doivent être au moins de 4m.

N_C2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales

Eau potable

Se référer aux dispositions générales

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

Assainissement et eaux usées

Se référer aux dispositions générales

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

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 évacués 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

Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales

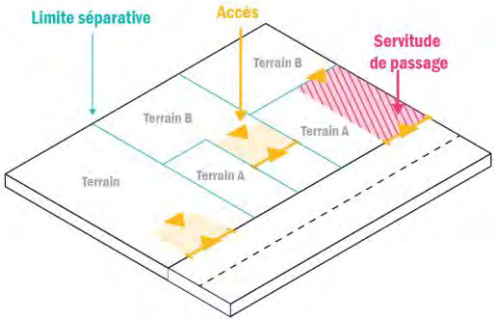
Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée des habitations actuelles et futures devront respectivement rester ou être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

Autres réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution)

Se référer aux dispositions générales

PARTIE 3 : LEXIQUE

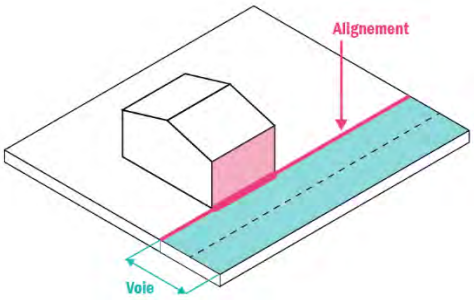
Accès : Entrée d'une unité foncière. Il forme la jonction entre la voie ouverte à la circulation publique qu'elle soit privée ou publique (voie de desserte, chemin, servitude de passage qui en tient lieu, etc.) et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier et il doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère (arrête d'un toit) : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement du sol : Modification du niveau du sol par déblai soit un creusement entraînant un abaissement du sol naturel.

Alignement : L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) **est la limite existante ou future entre le domaine public ou des voies** privées ouvertes à la circulation publique.

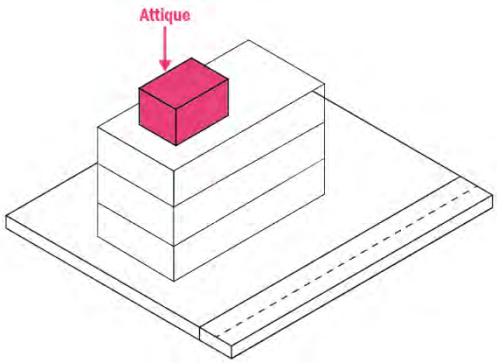


Aménagement : Tout travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant

Aménagements légers : les aménagements légers sont définis au R.121-5 du code de l'urbanisme. Ils peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L121-4 CU 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.

Arbre de haute tige : Arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

Attique : Dernier niveau d'une construction, en retrait des étages inférieurs d'une emprise maximale de 70% de la surface du niveau inférieur, balcon filant exclu.

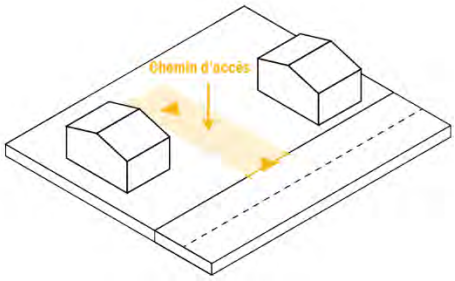


Bâtiment : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

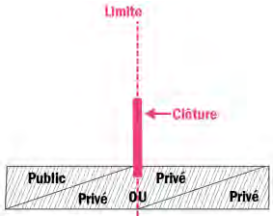
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close

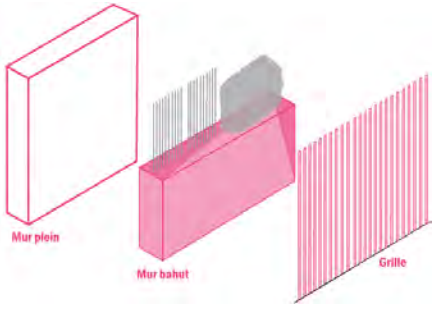
Châssis tabatière : Ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'alu.

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.



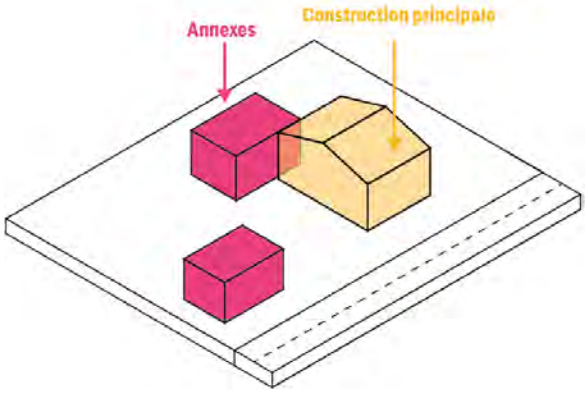
Clôture : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, etc.).





Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, **sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (**abris de jardin)



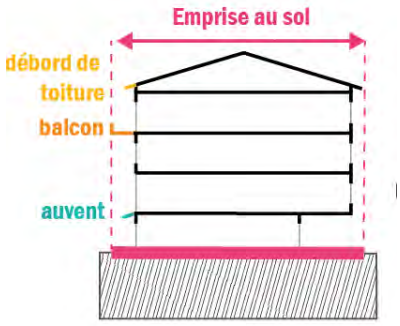
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Une construction soit édifiée avant la loi du 15 juin 1943, relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construire.

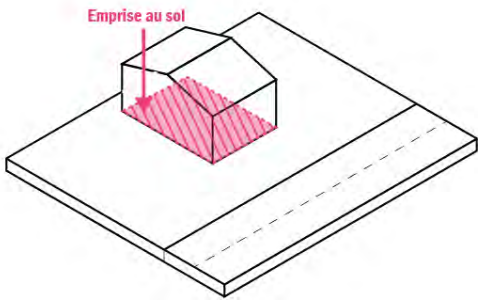
Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. À titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Néanmoins sont exclus des calculs :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- une aire de stationnement extérieure non couverte
- Les ombrières photovoltaïques au-dessus des places de stationnement
- Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain ni des fondations profondes
- les bassins de rétention
- les piscines.

Toutefois, les bassins de rétention et piscines sont soumis à autorisation d'urbanisme (cf. les articles R.420-1 et suivants du code de l'urbanisme)

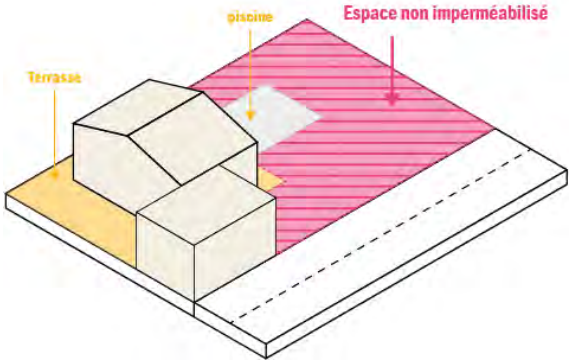




Emprise publique : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

Espaces non imperméabilisés :

Il s'agit de la **partie de l'unité foncière, libre et non occupée de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée, plantée et traitée en matériaux perméables** pour les parvis, les allées et les accès piétons nécessaires.



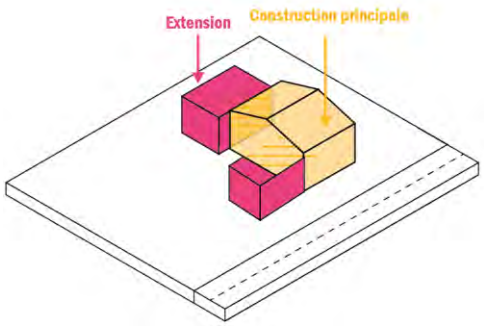
Les surfaces des places de stationnement et des accès des véhicules réalisées en matériaux perméables pourront être comptabilisées dans les espaces perméables, pour moitié de leurs surfaces totales traitées en matériaux perméables

Ces espaces présentent des dimensions, et une qualité de terre rapportée si nécessaire, permettant un développement complet des arbres et végétaux.

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.

Exhaussement du sol : Modification du niveau du sol par remblai ou surélévation du sol naturel.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et **doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante**.

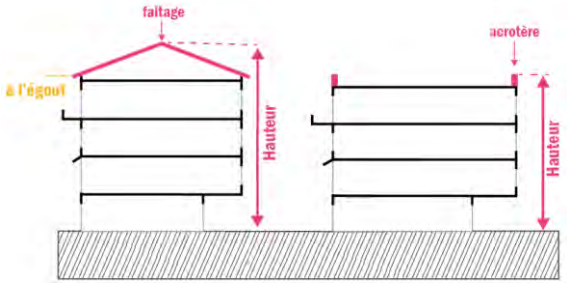


Extension limitée : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction plus restreinte que la simple extension. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit entraîner une augmentation minime 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.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Force d'un arbre : La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol.

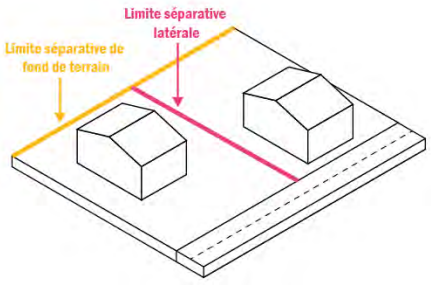
Hauteur : La hauteur des constructions **est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé le plus bas qui en est situé à la verticale avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment** (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Il s'agit donc d'une hauteur **totale** ou hauteur au faîtage ou hauteur à l'acrotère qui 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.



Les hauteurs indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Îlot : Groupe de constructions délimité par une continuité d'emprise publique.

Limite séparative : Limites du terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières et/ou le(s) terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

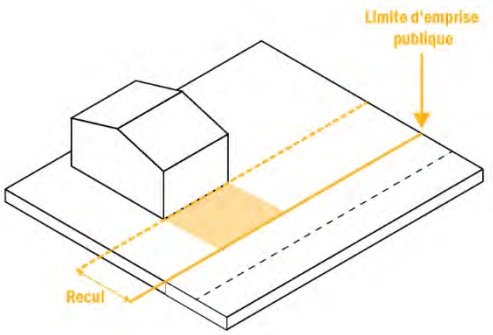


Opérations d'aménagement d'ensemble : Opération d'aménagement permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs extérieurs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions.

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

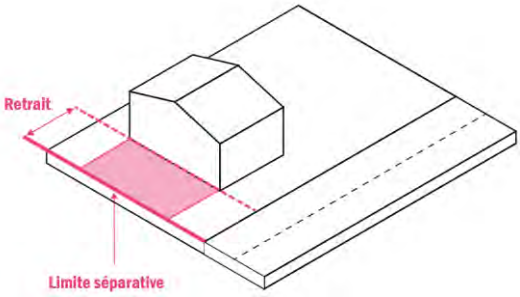
Prospect : Le prospect est destiné à déterminer la distance entre une construction et telle ou telle limite d'un terrain (alignement ou limite séparative), non pas d'une façon fixe, indépendante des dimensions du bâtiment (marge de retrait), mais d'une façon variable, prenant en compte celles-ci, de telle sorte que plus le bâtiment est élevé, plus important doit être le recul ou le retrait.

Recul des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées : Le recul est la distance séparant tout point de la façade d'une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques dans laquelle aucune construction n'est admise exception faite des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 0,60 m de débord (balcons, saillies ...). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à partir de la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction d'une limite séparative dans laquelle aucune construction n'est admise, exception faite des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 0,60 m de débord (balcons ...).

Il peut être fixe ou variable (fonction de la hauteur par exemple).



Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Réfection : Action de remettre en état un bâtiment, sans extension ni changement de destination.

Saillie : Toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction sans appui au sol et non constitutive d'une surface de plancher (bandeaux de toit, corniches, appuis de fenêtre, balcons, encadrement, garde-corps, marquise, ...).

Servitude de passage : droit de passage sur le terrain voisin pour permettre un accès aux voies et emprises publiques.

Sol ou terrain naturel : Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt de la demande d'autorisation de droit des sols avant d'éventuels travaux d'adaptation liés à cette autorisation (déblais ou remblais), y compris si la topographie du terrain a été modifiée avant cette date de dépôt à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme, mais conformes au PLU.

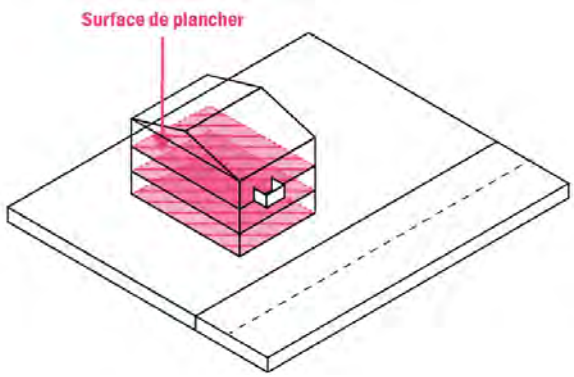
Sol perméable : Le principe d'un sol perméable repose sur la capacité à réguler le débit de l'eau en facilitant son passage vers les couches inférieures du sol. Ainsi plusieurs matériaux favorisent

cette perméabilité comme les graviers, les pavés avec joints sablés ou végétalisés, le stabilisé, les dalles à engazonner ou de bois posés sur sol naturel végétalisé et la végétation...

Stationnements automobiles : Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement sont dimensionnées proportionnellement au type de véhicules et à la configuration des places de stationnement.

Surface de plancher des constructions : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes). Elle s'obtient après déduction des :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces au sol aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre)
- Surface au sol des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).



La surface de plancher est définie par l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

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 toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture végétalisée : Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

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 (État, Commune, Département) qui en est le propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules, mais aussi ses dépendances comme les trottoirs, les fossés, etc...

Zones humides : Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

PARTIE 4 : NUANCIER

MURS ET FAÇADES

Ils seront de teinte claire à moyenne. La teinte des murs est la teinte de base, celle qui donne le ton. Ils devront donc favoriser les ocres et beiges.

MODENATURE

(Encadrements, bandes verticales et bandeaux horizontaux, corniches, génoises)

Elles sont plus claires que les murs, d'une teinte censée rappeler la teinte claire de la pierre calcaire (terre de Sienne, ocre claire).

SOUBASSEMENTS

Ils sont d'une teinte moyenne (pour éviter que les souillures de rejaillissement ne se voient trop), plus foncée que celle des murs.

MENUISERIES

Les portes extérieures (portes d'entrée, portail) sont foncées.

- Les volets sont d'une teinte claire à moyenne.
- Les fenêtres sont d'une teinte claire (souvent dans les gris pâles).

FERRONNERIES

Elles sont toujours de teinte foncée.

Annexes

RÈGLEMENT DE VOIRIE

PORTANT SUR LES TRAVAUX

SEPTEMBRE 2024

BALARUC LES BAINS
source d'énergies

SOMMAIRE

PRÉAMBULE **4**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DÉFINITIONS **5**

Article 1 – Objet du règlement 5
Article 2 – Portée du règlement 5
Article 3 – Définitions des intervenants sur voirie 5
Article 4 – Différentes natures de voies 6
Article 5 – Entrée en vigueur 6
Article 6 – Exécution du règlement 6

CHAPITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS / OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC **7**

DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE **7**

Article 7 – Droit de réglementer l'usage de la voirie et du présent règlement 7

DROITS ET OBLIGATIONS DES RIVERAINS **7**

Article 8 – Propreté des trottoirs, accotements et écoulement d'eau - Dépôts de déchets 7
Article 9 – Enlèvement de la neige et de la glace 8
Article 10 – Déjections des animaux de compagnie 8
Article 11 – Débroussaillement des terrain non bâtis privés laissés à l'abandon 8
Article 12 – Plantations en bordure de voie publique 8

CHAPITRE III - MODALITÉS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC **9**

Article 13 – Définitions 9
Article 14 – Principe de l'autorisation préalable 10
Article 15 – Emplacement des occupations : sursol, sol et sous-sol 10
Article 16 – Présentation des demandes 10
Article 17 – Délivrance et refus des autorisations 10
Article 18 – Validité des autorisations 10
Article 19 – Contrôle 11
Article 20 – Défaut d'autorisation 11
Article 21 – Conditions d'intervention 11
Article 22 – État des lieux préalable 12
Article 23 – Révocation et abrogation des occupations 12
Article 24 – Remise en état des lieux 12
Article 25 – Conventions – Concessions 13
Article 26 – Ouvrages des concessionnaires 13

CHAPITRE IV - MODALITÉS D'INTERVENTION SUR L'ESPACE PUBLIC LORS DES TRAVAUX **13**

PROCÉDURE DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX **13**

Article 27 – Définitions 13
Article 28 – Formulation des demandes 14
Article 29 – DT/ DICT / ATU 15
Article 30 – Ouverture de chantier 15
Article 31 – Autorisation de travaux 16
Article 32 – Validité des autorisations de travaux 16
Article 33 – Contrôle des travaux 16
Article 34 – Abrogation des autorisations 17
Article 35 – Défaut d'autorisation 17
Article 36 – Interruption de travaux 17
Article 37 – Prolongation du délai d'exécution 17

SECTION 2 – COORDINATION DES TRAVAUX **18**

Article 38 – Champ d'application de la procédure 18
Article 39 – Calendrier des travaux programmables 18
Article 40 – Communication des projets 19
Article 41 – Travaux non programmables 19
Article 42 – Report de la date d'exécution 19

Article 43 – Suivi de la coordination 19
Article 44 – Travaux urgents 19

SECTION 3 – CONDUITE DES CHANTIERS 19

Article 45 – Constat avant travaux 19
Article 46 – Chaussée neuve, écoulement des eaux et accès des riverains 20
Article 47 – Rejet des eaux dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées 20
Article 48 – Nuisances 21
Article 49 – Protection de l'espace public (voirie, espaces verts, mobilier urbain) 22
Article 50 – Circulation et sécurité publique 23
Article 51 – Publicité des chantiers et information des riverains 24
Article 52 – Encombrement du domaine public 25
Article 53 – Contraintes particulières d'exécution 25
Article 54 – Droit de contrôle 26
Article 55 – Responsabilité 26

SECTION 4 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'EXÉCUTION DES TRAVAUX 26

Article 56 – Implantation des ouvrages 26
Article 57 – Ouverture des fouilles 29
Article 58 – Stockage des déblais 30
Article 59 – Bordures, caniveaux, pavés, matériaux innovants (ex : dalles alvéolaires...) 30
Article 60 – Propreté du domaine public 31

SECTION 5 – RÉFECTION DE LA VOIRIE ET DES ESPACES VERTS 31

Article 61 – Constat après travaux 31
Article 62 – Remise en état des chaussées, trottoirs et accotements 31
Article 63 – Autres remises en état 36
Article 64 – Intervention sur la signalisation lumineuse et la régulation du trafic 37
Article 65 – Réfection des espaces verts 37

SECTION 6 – OCCUPATION ET EXÉCUTION DES TRAVAUX EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC 38

Article 66 – Définition de l'alignement et du nivellement 38
Article 67 – Les saillies 38
Article 68 – Mesures de protection 42
Article 69 – Signalisation de rue 42
Article 70 – Repères divers 42
Article 71 – Dégradations de la voie publique ou de ses accessoires 43
Article 72 – Préparation des matériaux 43
Article 73 – Poussières et éclats 43
Article 74 – Émergences liées aux protections collectives du chantier 43

SECTION 7 – RESPECT DU PRESENT REGLEMENT 43

Article 75 – Sanctions applicables 43

ANNEXES 46

PRÉAMBULE

Considérant qu'il importe de définir les règles de protection du domaine public quant à ses limites, à sa propreté et aux conditions de son occupation privative,

Considérant la nécessité de réglementer et de coordonner l'exécution des travaux sur les voies publiques afin de sauvegarder le patrimoine domanial et d'assurer la sécurité des usagers et la fluidité de la circulation,

- Vu le Code de la Voirie Routière, notamment les articles L.113-1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-10, L.141-1, L.141-11, R.141-13 à R.141-21,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2122-21, L.2213.1 à L.2213-6,
- Vu le Code de la Route, et notamment son article R 44,
- Vu le Code de l'Environnement,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu le décret n°85-1263 du 27 novembre 1985 relatif à la coordination des travaux affectant le sol et le sous-sol des voies publiques et de leurs dépendances,
- Vu le code de l'environnement et ses arrêtés d'application :
  - Partie législative : Livre V - Titre V - Chapitre IV : Sécurité des ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques - Section 1 : Travaux à proximité des ouvrages notamment les articles L 554-1 à L 554-4 dudit code
  - Partie réglementaire : Livre V - Titre V - Chapitre IV : Sécurité des réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution notamment les articles R 554-1 à R 554-39 dudit code
- Vu le décret n°92-158 du 20 février 1992 fixant les prescriptions particulières d'hygiène et de sécurité applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure,
- Vu le décret n°97-683 du 30 mai 1997 relatif aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications,
- Vu l'arrêté préfectoral n°90-1-1218 du 25 avril 1990 et n°90-1-2153 du 12 juillet 1990, relatifs à la lutte des bruits contre le voisinage,
- Vu la délibération du 31 janvier 2005 du règlement de voirie des voies départementales,
- Vu la gestion de l'entretien du Parc d'Activités Economiques », nommé « LE PORT », situé sur la commune de Balaruc-les-Bains, assurée par Sète Agglopôle Méditerranée depuis 2016,
- Vu la délibération annuelle du Conseil municipal fixant les tarifs d'occupation du domaine public et zone de chantier (Tarifs municipaux).

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DÉFINITIONS

Article 1 – Objet du règlement

Le présent règlement est applicable aux voies publiques faisant partie de la voirie communale, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique, sur toute l'étendue de la commune de BALARUC-LES-BAINS.
Il définit notamment :

- Les droits et obligations respectifs de la commune et des riverains
- Les autorisations de voirie
- Les conditions administratives, techniques et financières d'exécution des travaux sur les voies et leurs dépendances.

Article 2 – Portée du règlement

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de BALARUC-LES-BAINS, sauf pour les voiries départementales hors agglomérations, les voiries d'intérêt communautaire et les voiries relevant du domaine privé :

- à quiconque souhaitant occuper le domaine public communal, et dont l'occupation nécessitera la délivrance d'une autorisation de voirie ou d'un arrêté municipal,
- à quiconque ayant à entreprendre des travaux sur le territoire de la commune,
- aux travaux ayant une incidence sur le domaine public communal entrepris par ou pour le compte des personnes physiques ou morales, publiques ou privées suivantes :

  - Les occupants de droit qui sont les gestionnaires des ouvrages,
  - Les concessionnaires qui sont les gestionnaires des réseaux publics et privés,
  - Les entreprises de travaux,
  - Les particuliers usagers,
  - Les services de la ville de BALARUC-LES-BAINS ou autres services publics.

Des dérogations à l'application au présent règlement, pourront-être accordées au cas par cas.

Article 3 – Définitions des intervenants sur voirie

Les occupants de droit de la voirie :
Ce sont les intervenants qui peuvent occuper de droit la voirie communale sans que la commune ne puisse s'y opposer. Il s'agit des concessionnaires de distribution d'énergie électrique, de gaz, etc. Ils ne sont pas soumis à autorisation d'occupation du domaine public (permission de voirie) mais à un accord technique préalable sur les conditions d'intervention sur la voirie.
Les concessionnaires de voirie :

Ce sont les bénéficiaires d'une concession de voirie. La commune autorise le concessionnaire à construire sous et sur la voirie des installations ayant un but d'utilité publique et d'en assurer ensuite l'exploitation à son profit moyennant une redevance versée à l'autorité concédante.

Les affectataires de voirie :
Ce sont des personnes morales, généralement de droit public, qui bénéficient, pour l'exercice de leur mission et pour en assurer la gestion, d'une affectation de voirie de la part du propriétaire de la voirie. L'acte d'affectation de voirie se traduit souvent par une convention d'occupation du domaine public où le propriétaire de la voirie met à disposition la partie du domaine concerné.

Les usagers :
Ce sont les propriétaires riverains du domaine public communal ou leurs mandataires et

les initiateurs de projet de construction qui sollicitent la réalisation de certains ouvrages ou travaux tels que la construction d'entrées charretières ou saillies sur l'espace public.

Article 4 – Différentes natures de voies

Généralités :

Les voies publiques situées sur le territoire de la commune de BALARUC-LES-BAINS appartiennent aux diverses natures de voiries suivantes :

- Voirie départementale
- Voirie d'intérêt communautaire
- Voirie communale
- Chemin rural

Les voies publiques sont celles qui ont été ouvertes par l'administration ou classées après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi.

Les voies privées sont celles qui ont été ouvertes ou créées par des particuliers et qui n'ont pas été classées dans le domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux voies départementales en agglomération

Compétences du maire sur les voies départementales :

Actes de police de la circulation :

Le maire demeure compétent pour tous les actes de police résultant de l'application des dispositions des articles L 2213.1 à L 2213.5 du code général des collectivités territoriales et des articles R 343.3-6° al, R 411.3, R 411.4, R411.8, R 411.20, R 411.21, R 411.25, R 413.2 à R 413.12, R 415.6 à R415-15, R 422.4, R 433.1 à R 433.7 du code de la route.

Coordination des travaux :

Le maire demeure compétent pour la coordination des travaux des intervenants sur la voirie (articles L 115.1, L 141.10 et R 115.1 à 4 du code de la voirie routière).

Article 5 – Entrée en vigueur

Le conseil Municipal a approuvé le présent règlement lors du conseil municipal du 11/09/2024, après avis favorable de la commission ad hoc – règlement de voirie portant sur les travaux, organisée par la ville de BALARUC-LES-BAINS en date du **07 Mai 2024**.

Les dispositions du présent règlement entrent en vigueur le 01/10/2024.

Le règlement est transmis au contrôle de légalité et publié par voie d'affichage. Il sera également publié sur le site internet de la Ville de BALARUC-LES-BAINS et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Article 6 – Exécution du règlement

Les services ou personnes mentionnées ci-après sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement :

Le Maire, ses adjoints et les services de la ville placés sous leurs autorités.

CHAPITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS / OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Article 7 – Droit de réglementer l'usage de la voirie et du présent règlement

Les voies communales sont normalement ouvertes à la circulation des véhicules dont les caractéristiques techniques sont conformes à celles définies par les textes en vigueur.

Cette disposition ne fait pas obstacle à ce que le maire puisse interdire de manière temporaire ou permanente, eu égard aux nécessités de la circulation et de la protection de l'environnement, l'usage de tout ou partie du réseau des voies communales aux catégories de véhicules dont les caractéristiques sont incompatibles avec la constitution de ces voies, et notamment avec la résistance et la largeur de la chaussée ou des ouvrages d'art ainsi qu'aux catégories de véhicules visées aux articles L.2213-4 et L.2213-5 du code général des collectivités territoriales.

Cette disposition ne fait pas obstacle non plus à ce que le maire puisse interdire de manière temporaire, eu égard aux nécessités de la sécurité et de la salubrité publiques, l'usage de tout ou partie du réseau des voies communales à tous véhicules et à toutes personnes en cas de dangers exceptionnels résultant de calamités publiques, en particulier tant que les risques liés à la présence d'arbres tombés sur les voies de circulation ou à proximité de celles-ci ou de branches en suspension ou encore d'arbres encroués au-dessus des voies persistent.

La circulation des véhicules dont le poids, la longueur, la largeur, ou la hauteur dépasse celle ou celui fixé par les textes, doit être autorisée par un arrêté du préfet dans les conditions fixées au code de la route (articles R.433-1 à R.433-7).

En application de l'article L.2213-2/3° du code général des collectivités territoriales, le maire peut réserver des emplacements de stationnement aménagés, à proximité des lieux fréquentés par les handicapés, aux véhicules arborant l'un ou l'autre des macarons G.I.C. ou G.I.G. Il peut également réserver des emplacements pour les véhicules de transports de fonds dans le cadre de leurs missions, comme pour les véhicules affectés à un service public et pour les besoins exclusifs de ce service ainsi que pour les véhicules de transport public de voyageurs et pour les taxis en application des articles L.2213-3/1° et L.2213-3/2° du code général des collectivités territoriales.

Les restrictions permanentes ou provisoires aux conditions normales de circulation sont signalées aux usagers par une signalisation conforme à celle définie par les textes en vigueur.

DROITS ET OBLIGATIONS DES RIVERAINS

Article 8 – Propreté des trottoirs, accotements et écoulement d'eau - Dépôts de déchets

En agglomération, les habitants des immeubles riverains des voies publiques doivent maintenir en bon état de propreté les trottoirs ou accotements au droit de leur domicile en procédant en particulier au balayage, désherbage et démoussage sans utilisation de produits phytosanitaires nuisibles à l'environnement. Ils doivent aussi nettoyer les gargouilles et autres ouvrages d'évacuation des eaux pluviales placés en travers des trottoirs, ainsi que les caniveaux et les fossés bordant ceux-ci, de manière à maintenir en tout temps un bon écoulement des eaux.

Dans les villages et hameaux, cette règle s'applique de la même façon, y compris le long des voies qui ne sont pas bordées de trottoirs.

Les végétaux et déchets collectés lors des opérations de nettoyage doivent être ramassés, triés et évacués.

Il est interdit de jeter, de déposer, à demeure ou de manière habituelle, ou d'abandonner sur les trottoirs et chaussées, quelque objet ou matière que ce soit, sans y être autorisé par l'autorité administrative compétente.

Tout dépôt sauvage de déchets est interdit sur les terrains privés sis en bordure des voies publiques. Il appartient aux propriétaires de ces terrains d'assurer le respect de cette interdiction en n'y entreposant ni n'abandonnant eux-mêmes des déchets et en veillant à ce que personne d'autre ne le fasse.

Les riverains devront procéder au nettoyage des acodrains et caniveaux grille au niveau des seuils d'accès riverains ou des descentes de cheneaux (en référence au règlement d'intervention pour la gestion et la maîtrise des eaux pluviales urbaines de Sète Agglopôle Méditerranée)

Article 9 – Enlèvement de la neige et de la glace

Les occupants des résidences bordant les voies publiques doivent, par temps de gel, dans toute la mesure de leurs possibilités, débarrasser les trottoirs de la neige et de la glace ou à défaut les rendre moins glissants en y répandant du sel, du sable ou de la sciure de bois qu'ils doivent balayer au dégel. Les trottoirs doivent être ainsi traités sur toute leur largeur au droit des entrées et sur au moins un mètre de large par ailleurs, sur toute la longueur de la façade de la propriété.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant le passage des services de nettoiement urbain.

Article 10 – Déjections des animaux de compagnie

Sur les espaces publics, les propriétaires d'animaux de compagnie doivent immédiatement ramasser les déjections de leurs animaux.

Article 11 – Débroussaillement des terrain non bâtis privés laissés à l'abandon

En vertu des dispositions de l'article L.2213-25 du CGCT, faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximale de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure.

Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit.

Article 12 – Plantations en bordure de voie publique

Les propriétaires des arbres ont la charge de leur entretien et sont responsables des dommages qu'ils peuvent causer à autrui.

Dans les propriétés riveraines des voies publiques, on ne peut avoir d'arbres en bordure des voies communales qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite de la propriété pour les plantations qui dépassent deux mètres de hauteur et à la distance minimale de 0,50 mètre pour les autres.

Lorsque le domaine public routier communal est emprunté par une ligne aérienne de distribution

d'énergie électrique, les plantations d'arbres ne peuvent être effectuées sur les terrains en bordure qu'à une distance de trois mètres pour les plantations de sept mètres au plus de hauteur, cette distance étant augmentée d'un mètre jusqu'à dix mètres au maximum pour chaque mètre de hauteur de plantation au-dessus de sept mètres.

Par ailleurs, lorsque les branches se développent à proximité de lignes électriques aériennes, l'élagage est également à la charge des propriétaires.

Les branches surplombant les voies publiques et les racines qui avancent dans le sol de celles-ci doivent être coupées à l'aplomb de l'alignement, à la diligence des propriétaires ou occupants.

Les haies vives doivent être conduites de telle sorte qu'elles ne fassent jamais saillies sur la voie publique.

En vertu des dispositions de l'article L.2212-2-2 du Code Général des Collectivité territoriales, dans l'hypothèse où, après mise en demeure sans résultat, le maire fait procéder à l'exécution forcée de travaux d'élagage destinés à mettre fin à l'avance des plantations privées sur l'emprise des voies communales afin de garantir la sûreté et la commodité du passage, les frais afférents aux opérations sont mis à la charge des propriétaires négligents.

Toutes nouvelles plantations devront se situer à plus de 2mètres des réseaux enterrés, en cas de distances inférieures, il faudra prendre des dispositions de protection particulières afin d'éviter la détérioration des réseaux par les racines et le dépérissement des végétaux.

LE SERVICE DES ESPACES VERTS DOIT ÊTRE CONSULTÉ POUR AVIS AVANT INTERVENTION.

CHAPITRE III - MODALITÉS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Article 13 – Définitions

Les autorisations de voirie recouvrent les différentes catégories suivantes :

1. **Les autorisations de voirie comprennent :**

- Les permis de stationnement concernant les occupations temporaires et superficielles du domaine public sans incorporation au sol et ne modifiant pas l'emprise du domaine public. Cela regroupe l'implantation d'échafaudages, de bennes, de grues, de chapiteaux, de dépôts de matériaux...
- Les permissions de voirie concernant les objets et les ouvrages qui emportent emprise sur le domaine public ou une modification de son emprise. Cela concerne la pose de canalisations, d'aménagement d'accès...

2. **Les arrêtés de circulation et de stationnement réglementant les conditions de l'usage de l'espace public en fonction de la nature de travaux (y compris l'arrêté annuel de la ville, nominatif, concernant les interventions pour travaux urgents).**
3. **Les accords techniques, ne concernent que les occupants de droit (ENEDIS, RTE, GRDF, etc.). Ils fixent les conditions techniques de réalisation des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien de leurs ouvrages.**
4. **Permis de végétaliser.**

Article 14 – Principe de l'autorisation préalable

Toute occupation, tout usage du domaine public communal autre que la circulation quelles qu'en soient la raison, l'importance et la durée, sont interdits sans une autorisation délivrée préalablement par le Maire, à l'exception des cas de force majeure où l'autorité municipale sera prévenue rapidement.

Article 15 – Emplacement des occupations : sursol, sol et sous-sol

Les occupations de la voie publique peuvent intéresser :

La partie aérienne de la voie,
Les chaussées et trottoirs,
La partie souterraine de la voie ou sous-sol.

Article 16 – Présentation des demandes

Les demandes d'autorisations de voirie ou d'arrêté de police de la circulation (en fonction du cas), doivent être présentées au nom du maître d'ouvrage ou intervenant, personne physique ou morale et transmises par voie postale ou bien par voie dématérialisée, à l'adresse mail suivante : technique.patrimoine@mairie-balaruc-les-bains.fr

Elles doivent parvenir aux services municipaux :

Au moins 15 jours avant la date prévue pour l'occupation du domaine public communal pour les demandes d'autorisation de voirie, accords techniques et d'arrêté de police de circulation. (Sauf en cas de travaux urgents)

Elles doivent donner tous renseignements nécessaires sur la nature et le lieu exact d'implantation des installations projetées et être accompagnées de tous documents tels que plans, profils, devis descriptifs, photographies, etc..., utiles à l'instruction de la demande. **Tous les documents graphiques présentés doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension.**

Les demandes de permis de végétaliser feront l'objet d'une procédure spécifique précisée dans la charte.

Article 17 – Délivrance et refus des autorisations

Dans un délai de 15 jours pour les autorisations de voirie et pour les arrêtés de police de la circulation sont :

- soit délivrées et notifiées au demandeur par voie postale ou bien par voie dématérialisée,
- soit refusées par voie postale ou bien par voie dématérialisée.

Passés les délais ci-dessus mentionnés, si l'autorisation ou bien l'arrêté n'ont pas été accordés, ils sont réputés refusés et l'occupation demeure interdite.

La délivrance du permis de végétaliser fera l'objet d'une procédure spécifique précisée dans la charte.

Article 18 – Validité des autorisations

La permission de voirie et permis de stationnement sont accordées à titre personnel. Elles ne peuvent, en aucun cas, être transmises ou cédées à quiconque.

Elles sont délivrées pour une période précise, ne peuvent constituer un droit acquis et demeurent révocables à tout moment sans que leurs titulaires puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Les autorisations définissent le lieu exact et les limites de l'occupation ; ces dernières doivent toujours correspondre au minimum indispensable aux installations envisagées et doivent être parfaitement respectées.

Elles sont toujours délivrées sous réserve expresse des droits des tiers.

Elles ne peuvent en aucune façon dispenser leurs titulaires de l'application des lois et règlements en vigueur, notamment en matière d'autorisations d'urbanisme.

La validité du permis de végétaliser fera l'objet d'une durée spécifique précisée dans la charte.

Article 19 – Contrôle

Au moment de l'occupation et pendant toute sa durée, l'occupant est tenu de permettre aux agents des services municipaux le contrôle du respect des conditions d'occupation du domaine public.

Article 20 – Défaut d'autorisation

Toute occupation de la voie publique effectuée sans autorisation fait l'objet d'un constat d'infraction par un agent assermenté de la ville ou par les agents de la Police Municipale, l'auteur pouvant être poursuivi devant la juridiction compétente et être passible de pénalités financières par application des tarifs approuvés par délibération du Conseil Municipal.

Le contrevenant est tenu de faire cesser immédiatement l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif ou de se conformer au présent règlement en demandant une autorisation afin de régulariser la situation.

Article 21 – Conditions d'intervention

Les autorisations de voirie prévoient les conditions dans lesquelles peut se faire l'occupation du domaine public. Celles-ci doivent être scrupuleusement respectées. En particulier :

- L'occupant doit prendre toutes dispositions pour que soient maintenus en permanence l'écoulement des eaux, le libre accès aux immeubles riverains ainsi qu'aux bouches et poteaux d'incendie, aux vannes de gaz et d'eau et à tous les ouvrages visitables dépendant des services publics (électricité, gaz, eau et assainissement, éclairage public, télécommunications, etc.).
- Il doit faire en sorte également que les obligations qui lui sont faites en matière de circulation des piétons et des véhicules soient parfaitement respectées à tout moment.
- Dans le cas de travaux necessitant l'emploi de matériels de plus de 3T5, une liste du matériel mentionnant le poids à l'essieu (ou PTAC) devra être transmise au gestionnaire de voirie afin de pouvoir fournir à l'intervenant les prescriptions de circulation sur zone de ces matériels
- Les échafaudages et dépôts de matériels et matériaux doivent être signalés et protégés de jour comme de nuit et éclairés autant que de besoin.
- L'utilisation d'appareils de levage mécaniques (grues, monte-charges, etc...) est réglementée par un arrêté municipal d'occupation de domaine public (permis de stationnement) pris à cet effet, ainsi que pour le montage et le démontage des grues.

Par ailleurs :

L'occupant doit tenir constamment en bon état de propreté et de sécurité les installations qu'il a pu être autorisé à établir sur le domaine public.

Il est tenu, sauf convention contraire, de supporter sans indemnité les frais de déplacement ou de modification des installations aménagées sur le domaine public routier lorsque ce déplacement est la conséquence de travaux entrepris dans l'intérêt du domaine public occupé et que ces travaux constituent une opération d'aménagement conforme à la destination de ce domaine

Toutes précautions doivent être prises par l'occupant pour éviter des dégradations ou

des souillures sur les voies publiques et pour maintenir celles-ci en bon état de propreté pendant toute la durée de l'occupation.

Le dépôt de matériaux salissants à même le revêtement des chaussées et trottoirs, places, allées, est interdit, de même que la préparation du béton et du mortier qui doit toujours se faire dans des bacs à gâcher.

Le montage et l'utilisation des machines, appareils et engins doivent se faire sans causer de dégâts au sol. La circulation des engins à chenilles, non munis de patins protecteurs ou sans un autre équipement de protection, est interdite.

Les véhicules transportant des déblais ou autres matériaux doivent être correctement chargés afin de ne rien laisser tomber sur la voie publique. Leurs roues ne doivent pas entraîner sur leur parcours de boues ou de terre souillant la chaussée et la rendant dangereuse. Le cas échéant, l'occupant doit en assurer, à ses frais, le nettoyage immédiat.

Si des dégâts sont causés à la voirie communale ou à ses accessoires (plantations, mobilier urbain, etc...), les frais de remise en état sont imputables à leurs auteurs et leur sont facturés au vu des dépenses engagées par la commune.

Article 22 – État des lieux préalable

En fonction du cas, un état des lieux contradictoire, en présence de l'intervenant ou de l'exécutant mandaté par ses soins et du représentant du service gestionnaire de la ville, peut être organisé à la demande du service gestionnaire de la ville, de l'intervenant ou de l'exécutant, préalablement à tous travaux, via un document de constat d'état des lieux contradictoire (voir document en annexe). D'un commun accord entre les deux parties, le constat d'état des lieux contradictoire, peut être remplacé par une photographie des lieux datée et revêtue de la signature des deux parties.

Si le titulaire de l'autorisation n'a pas répondu à la convocation qui lui était faite, il doit, en cas de désaccord, contester par écrit l'état des lieux avant toute occupation, faute de quoi le constat est réputé contradictoire et lui est opposable.

Il pourra être exigé un constat d'huissier contradictoire avant démarrage des travaux et à la charge de l'intervenant.

Article 23 – Révocation et abrogation des occupations

En cas d'inobservation de l'une ou de plusieurs des conditions imposées par l'autorisation ou pour des raisons de sécurité, celle-ci peut être révoquée après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifiée directement à l'intéressé contre signature non suivie d'effet pendant un délai d'un mois à compter de sa réception. Ce délai peut être raccourci à cinq jours pour des raisons liées à la sécurité.

La révocation est prononcée sous forme d'arrêté municipal qui est notifié au titulaire de l'autorisation. Celui-ci est alors tenu de faire cesser l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif, sauf accord préalable écrit entre les parties, sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

- **Révocation et abrogation des occupations à la demande d'une des parties :**

Ces modalités de révocations sont spécifiées dans les arrêtés propres à chaque type d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, hormis pour les occupants de droit.

Article 24 – Remise en état des lieux

A la fin de toute occupation du domaine public, soit au terme prévu, soit après révocation de l'autorisation, les lieux occupés doivent être remis dans leur état primitif sauf accord

préalable écrit entre les parties ou dans le cas d'un permis de végétaliser, par les soins du titulaire de l'autorisation et à ses frais. Ils doivent être parfaitement nettoyés et débarrassés de toutes souillures et traces diverses. Si des dégâts sont constatés par rapport à l'état des lieux préalable à l'occupation, le titulaire de l'autorisation est averti et doit réparer à ses frais en accord avec le service gestionnaire de l'espace public et sous son contrôle. En cas de carence, après mise en demeure non suivie d'effet pendant un délai d'un mois suivant la réception de la lettre recommandée ou immédiatement s'il y a danger, la remise en état des lieux et les réparations éventuelles sont effectuées par les services techniques municipaux ou une entreprise déléguée par eux et aux frais du titulaire de l'autorisation (Voir article 72 du présent règlement).

Le délai précité peut exceptionnellement être raccourci en raison des contraintes et sécurité d'usage de l'espace public.

Cas particulier : pour le permis de végétaliser, la remise en état sera effectuée par les services de la Ville dans la limite du dispositif autorisé dans le cadre du permis de végétaliser.

Article 25 – Conventions – Concessions

L'occupation du domaine public par les occupants de droits, fait l'objet d'autorisations particulières sous forme de conventions, de concessions, ou d'accords techniques pouvant déroger à certaines dispositions du présent règlement.

Article 26 – Ouvrages des concessionnaires

Tout défaut d'entretien ou toute dégradation du mobilier ou ouvrages représentant un risque pour les usagers et signalés par le service gestionnaire de l'espace public aux exploitants devra être traité dans les délais appropriés aux désordres constatés.

Les mâts d'éclairage public, poteaux, plaques d'arrêt des véhicules de transport en commun, les balises de localisation des lignes souterraines etc..., devront être protégés avec soin ou démontés après accord des concessionnaires et remontés en fin de travaux.
Les ouvrages de défense contre l'incendie devront impérativement rester libres d'accès et l'accessibilité aux ouvrages de visite des réseaux enterrés, des robinets de vannes, des chambres de tirage, des bouches à clefs, etc... devra être maintenue en tout lieu et à tout moment.

CHAPITRE IV - MODALITÉS D'INTERVENTION SUR L'ESPACE PUBLIC LORS DES TRAVAUX

PROCÉDURE DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Article 27 – Définitions

Le présent chapitre s'applique à l'installation et à l'entretien des réseaux divers dans l'emprise des voies publiques, qu'il s'agisse de canalisations d'adduction d'eau potable, d'assainissement, de gaz, d'éclairage public, de transport de distribution d'énergie électrique et de télécommunications, à la pose de supports de réseaux aériens et d'une façon générale à toute occupation du sous-sol public et du sur-sol par des administrations ou

des sociétés et personnes privées.

Ce chapitre s'applique également aux travaux de surface tels que réfection, aménagement, élargissement, etc., entrepris par les services publics, les entreprises prestataires de la Ville ou les entreprises dûment autorisées par la Ville pour intervenir sur le domaine public.

Nul ne peut entreprendre ou faire entreprendre des travaux publics ou particuliers sur les voies communales et leurs dépendances s'il n'est expressément habilité à le faire :

Soit par autorisation délivrée par le Maire,
Soit par soumission des travaux à la procédure de coordination.

Il faut entendre :

- **par intervenant :** la personne physique ou morale, privée ou publique, autorisée par la ville à entreprendre ou faire entreprendre pour son compte des travaux sur les voies publiques, et à qui revient la charge du fonctionnement et de l'entretien des ouvrages construits (maîtres d'ouvrage, concessionnaires, ...).
- **par exécutant :** la personne physique ou morale chargée de l'exécution des travaux par l'intervenant.
- **par service gestionnaire de la ville :** les agents de la collectivité représentés par les services techniques de la Ville et notamment ceux de la Voirie et des Espaces Verts.

.

Article 28 – Formulation des demandes

Les interventions sur le domaine public communal feront, au préalable, l'objet de :

- Une Déclaration de Travaux (DT) / Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) (cerfa n°14434*02) (au moins 10 jours avant),
- Une déclaration d'ouverture de chantier (cerfa n°13407*03), au titre de l'urbanisme si ces travaux se réalisent dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme,
- Une demande d'arrêté (cerfa n°14024*01) ou d'autorisation de voirie (cerfa n°14023*01) par mail pour par voie postale (au moins 15 jours avant) (voir annexes).

La demande d'arrêté ou d'autorisation de voirie devront indiquer :

- le nom de l'intervenant, la localisation des travaux, la nature des travaux,
- la période et les délais d'exécution prévus,
- la réglementation souhaitée,
- les informations relatives à la pose de la signalisation et balisage des travaux
- les informations relatives à une éventuelle installation de base de vie, zones de stockages, zones de stationnement de véhicules / engins de chantier...

Elle sera complétée à la demande de la Ville par tous documents utiles à son instruction, notamment :

- les plans de situation, de masse et de détail faisant apparaître les voies empruntées avec l'emplacement des trottoirs, îlots, ouvrages divers et du mobilier urbain, le tracé des diverses canalisations existantes, celui des ouvrages projetés et l'emprise totale du chantier et de ses annexes,
- les plans d'installation de chantier (PIC),
- les profils en long et en travers s'il y a lieu,
- tous descriptifs d'appareils ou de matériels à installer (y compris base de vie, clôture de chantier...),
- pour les chantiers de longue durée ou de grande envergure, l'échéancier des travaux précisant les dates et durées de phases d'exécution, éventuellement la liste des matériaux spéciaux, encombrants, bruyants ou présentant des inconvénients particuliers susceptibles d'être utilisés sur le chantier ainsi que la destination des produits ou matériaux dont la mise en œuvre risque de créer des nuisances momentanées.

Tous les éléments graphiques présentés doivent être établis à des échelles permettant une bonne

lecture et une parfaite compréhension (exemple : plan de situation au 1/5000, plan de masse au 1/1.000, plans d'exécution au 1/200, etc...), sous format pdf.

NB : Il est à noter que la ville de Balaruc-les-Bains, comprend un zonage de présomptions de prescriptions archéologiques (en annexe et consultable dans le PLU de la commune : http://www.ville-balaruc-les-bains.com/pratique/urbanisme-et-environnement.htm). De ce fait, l'intervenant doit avant d'entreprendre tout travaux sur la commune, le consulter et en fonction contacter les services compétents de l'Etat (DRAC-SRA), afin de faire le point avec eux et d'obtenir en fonction du cas, leur autorisation pour intervenir.

Article 29 – DT/ DICT / ATU

Avant toute intervention sur l'espace public, l'intervenant et/ou l'exécutant, doit vérifier auprès de tous les exploitants de réseaux de l'existence des canalisations et ouvrages de toutes sortes pouvant occuper le sous-sol avant son intervention et de leur emplacement exact. L'intervenant et ou l'exécutant, doit consulter le guichet unique accessible sur le site internet « réseaux-et-canalisations.gouv.fr » et établir la Déclaration de projet de Travaux (DT) dans les conditions prévues par la réglementation ou toute autre plateforme de déclaration dédiée.

L'intervenant et ou l'exécutant, doit consulter le guichet unique et établir la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) dans les conditions prévues par la réglementation ou toute autre plateforme de déclaration dédiée.

Travaux Urgents :
L'article R 554-32 du code de l'environnement dispose notamment que :

- Les travaux non prévisibles effectués en cas d'urgence justifiée par la sécurité, la continuité du service public ou la sauvegarde des personnes ou des biens, ou en cas de force majeure, sont dispensés de déclaration de projet de travaux et peuvent être effectués sans que leur exécutant n'ait à faire de déclaration d'intention de commencement de travaux, à condition que l'ensemble des personnes intervenant sous sa direction lors des travaux urgents dispose de l'autorisation d'intervention à proximité de réseaux prévue à l'article R. 554-31 du code de l'environnement et respecte les consignes particulières de sécurité applicables à de tels travaux.
- la personne qui ordonne les travaux urgents, quelle qu'elle soit, recueille systématiquement auprès des exploitants des ouvrages en service sensibles pour la sécurité, préalablement aux travaux et après consultation du guichet unique selon les mêmes modalités que celles fixées par l'article R. 554-20 du code de l'environnement, les informations utiles pour que les travaux soient exécutés dans les meilleures conditions de sécurité.
- Pour tous les ouvrages, le commanditaire des travaux adresse dans les meilleurs délais et par écrit un avis de travaux urgents aux exploitants. Cet avis peut être adressé en outre au préfet lorsque le commanditaire n'a pu obtenir les informations utiles d'un exploitant d'ouvrage sensible dans un delais compatible avec la situation d'urgence.
- L'intervenant informera en outre la Mairie dans les 48 heures des motifs de l'intervention, en envoyant le formulaire CERFA 14523*03, avis de travaux urgents, ou un mail explicatif à l'adresse mail technique.patrimoine@mairie-balaruc-les-bains.fr
- Ce document précisera notamment la date de début et la date de fin effective ou prévisionnelle des travaux.

Article 30 – Ouverture de chantier

Toute ouverture de chantier sur les voies publiques et sur leurs dépendances, que les travaux aient été autorisés sur demande individuelle ou qu'ils soient entrepris conformément à la procédure de coordination, doit faire l'objet d'une déclaration par l'intervenant ou par l'exécutant précisant

au minimum la durée prévue pour les travaux y compris la remise en état des lieux, la situation précise, l'objet des travaux et le phasage de ceux-ci s'il y a lieu.

Article 31 – Autorisation de travaux

Les autorisations de travaux sur les voies communales peuvent être délivrées aux intervenants soit sous forme de permissions de voiries (**et/ou d'accords techniques pour les travaux des occupants de droits (ENEDIS ,GRDF, etc.), soit/et** sous forme d'arrêtés municipaux réglementant la circulation et le stationnement pour les exécutants, après demande écrite.

L'AUTORISATION D'EFFECTUER LES TRAVAUX EST VALIDÉE DANS UN DÉLAI :

- **de 15 jours** à compter de la date de réception de la demande pour les accords techniques et les permissions de voirie,
- **de 15 jours** à compter de la date de réception de la demande pour les arrêtés de circulation et de stationnement,

Passé les délais ci-dessus mentionnés, si une autorisation expresse n'a pas été accordée, elle est réputée refusée et les travaux demeurent interdits.

Toute autorisation à entreprendre des travaux sur la voirie communale soumet expressément son titulaire aux prescriptions du présent règlement concernant l'exécution des travaux et les dispositions financières.

Pour les travaux urgents, L'intervenant devra prévenir immédiatement, avec transmission des informations nécessaires par téléphone. Dans tous les cas, une régularisation écrite doit parvenir au service compétent dans les 48 heures de l'exécution des travaux au coup par coup et sous forme d'un récapitulatif hebdomadaire.

Article 32 – Validité des autorisations de travaux

La durée de validité des autorisations accordées est précisée pour chacune d'entre elles.

Toute autorisation de travaux dont il n'a pas été fait usage conformément aux délais prévus est caduque.

Chaque autorisation n'est valable que pour les travaux qui y sont mentionnés. Toute extension dans l'espace ou dans le temps demeure proscrite. Toute autorisation de travaux visée au présent règlement est accordée à titre personnel.

Les autorisations sont délivrées sous réserve expresse des droits des tiers. Elles ne peuvent en aucun cas dispenser leurs titulaires de l'application des règlements en vigueur, notamment en matière d'urbanisme et de permis de construire, ni les soustraire à leurs responsabilités légales.

Elles ne peuvent constituer un droit acquis et demeurent révocables à tout moment pour des motifs d'intérêt général, sans que leurs titulaires puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Article 33 – Contrôle des travaux

Les agents du service gestionnaire de la ville sont habilités à formuler toutes observations et à faire procéder si besoin à des contrôles sur la voirie.
Les frais relatifs à ces contrôles seront mis à la charge du concessionnaire ou du maître d'ouvrage dès lors qu'il ressort de ces derniers que les travaux précités n'ont pas été effectués dans les règles de l'art.

- L'application des prescriptions imposées par les autorisations délivrées à l'intervenant (arrêté de circulation, accord technique,)
- La bonne tenue du remblayage des conduites enterrées nouvelles ou existantes et du périmètre du chantier.
- La stabilité, le réglage et la compacité du

sous-sol reconstitué aptes à supporter sans déformation ultérieure les charges subies par les chaussées et trottoirs.
- L'épaisseur des différents matériaux reconstituant le corps de la voirie.
- La qualité des rejets des eaux et dans quel milieu.

Au cas où des malfaçons sont constatées, l'intervenant et/ou l'exécutant, sera mis en demeure par lettre recommandée de procéder dans un délai d'un mois aux modifications ou rectifications qui seront jugées nécessaires. Ce délai sera écourté si ces malfaçons présentent un danger pour les usagers.

Aussi et à tout moment, les agents du service gestionnaire de la ville sont autorisés à interrompre les travaux en cas de détection de dysfonctionnement avéré ou de danger grave et imminent pour les tiers. Dans ce cas, l'intervenant et/ou l'exécutant, est immédiatement alerté. Les responsables des travaux doivent se rendre disponibles afin qu'une solution rapide soit trouvée. Le cas échéant, un courrier est ensuite adressé à l'intervenant pour formaliser la procédure de sécurisation de l'espace public.

Article 34 – Abrogation des autorisations

Les autorisations peuvent être abrogées par arrêté notamment dans les cas suivants :
- violation des dispositions du présent règlement,
- inobservation des limites fixées en ce qui concerne l'emprise géographique des travaux,
- modification des caractéristiques des installations autorisées,
- non-respect des délais d'exécution.

Article 35 – Défaut d'autorisation

En cas d'exécution sans autorisation de travaux sur la voirie communale, un procès-verbal est dressé par la police municipale ou par un agent assermenté immédiatement après constat de l'infraction. Il est notifié dans les plus brefs délais à l'intervenant, avec mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, d'interrompre les travaux et de remettre les lieux dans leur état primitif. Dans le cas où la mise en demeure reste sans effet à l'issue d'un délai de sept jours à compter de sa réception, l'intervenant sera passible de pénalités financières par application des tarifs approuvés par délibération du Conseil Municipal. En outre, en cas d'inaction de l'intervenant et/ou l'exécutant, les agents du service gestionnaire de l'espace public font procéder d'office à l'évacuation des lieux par tous moyens de droit et aux remises en état nécessaires aux frais du contrevenant.

Article 36 – Interruption de travaux

Toute interruption de travaux supérieure à trois jours ouvrables dans la cadre d'une coordination de travaux tout corps d'état, doit faire l'objet d'une déclaration établie par l'intervenant ou par l'exécutant.

Cette déclaration indiquant la date de l'arrêt et sa durée prévue doit parvenir aux services gestionnaires de la ville au plus tard le jour de l'interruption des travaux. Toutes mesures propres à assurer la sécurité, et notamment la remise en état de la voirie, doivent être prises immédiatement par l'intervenant.

En cas d'inaction de l'intervenant et/ou l'exécutant, les agents du service gestionnaire de la ville font procéder d'office aux mesures de sécurisation et aux remises en état nécessaires aux frais de l'intervenant

Article 37 – Prolongation du délai d'exécution

En cas de retard dans l'avancement des travaux empêchant de respecter le délai prévu pour leur exécution, une demande de prolongation de ce délai doit être faite par l'intervenant via le même formulaire que la demande initiale.

Cette demande pouvant être formulée par mail : technique.patrimoine@mairie-balaruc-les-bains.fr ou par voie postale, au service gestionnaire de la ville, doit parvenir à ce dernier au moins 48h avant la date prévue initialement pour la fin des travaux, y compris la remise en état des lieux.

SECTION 2 – COORDINATION DES TRAVAUX

Article 38 – Champ d'application de la procédure

La procédure de coordination s'applique aux travaux à entreprendre sur toutes les voies ouvertes à la circulation publique situées sur le territoire communal et sur leurs dépendances.

Elles concernent toutes les interventions intéressant ces voies, notamment pour :

- La modification, la modernisation, la réfection et les grosses réparations des voies existantes,
- La création de voies nouvelles
- L'établissement, l'extension, la modification, la modernisation, le gros entretien des réseaux enterrés ou aériens de transport et de distribution d'énergie et de tous fluides ainsi que de tous systèmes de communication.

Dans le cadre de la procédure de coordination, les travaux exécutés sur la voie publique donnent lieu à deux sortes d'autorisations :

- la première relève du droit d'occuper le domaine public routier et prend la forme d'une permission de voirie (hormis pour les occupants de droits) délivrée par l'autorité gestionnaire de la voie
- la seconde autorisation est délivrée par le Maire qui autorise l'exécution des travaux durant une période définie, par arrêté municipal (voies communales).

L'inscription des travaux au calendrier annuel ne dispense pas les intervenants des obligations qui leur sont faites par ailleurs dans le présent règlement, en particulier la demande de permission de voirie, la déclaration d'ouverture de chantier et la demande d'arrêté de circulation et de stationnement, ou encore la demande d'accord technique préalable pour les occupants de droit.

Les permis de stationnement, qui ne modifient pas l'assiette du domaine public, ne sont pas soumis à la procédure de coordination.

Article 39 – Calendrier des travaux programmables

Chaque année, il est établi un calendrier prévisionnel n+1 / n+2 des travaux prévus sur les voies publiques de la commune. Pour ce faire, chaque année, une réunion de l'ensemble des concessionnaires de réseaux et intervenants sur la voie publique est organisée en fin d'année. La présence de chaque intervenant convié est obligatoire. Il présentera à cette occasion les projets de réseaux qui impacteront l'espace public et dont il a connaissance (exemple : campagne de curage de réseaux d'eaux pluviales, de réseaux d'eaux usées, de réfections de revêtements...).

Après présentation des projets de réfection des voiries communales et coordination avec les projets des intervenants, un calendrier prévisionnel global des travaux leur est notifié annuellement lors du 1er trimestre par compte-rendu dématérialisé. Les modifications de planification sont possibles lors de l'exercice en cours mais doivent rester l'exception et être justifiées par écrit par l'intervenant.

En application de l'article L115-1 du code de la voirie routière, lorsque le revêtement de la voie, de la chaussée et des trottoirs n'a pas atteint trois ans d'âge, le refus d'inscription de travaux au calendrier de l'ensemble des travaux de la commune n'a pas à être motivé.

Les calendriers prévisionnels, s'adapterons aux contraintes de la commune, notamment vis-à-

vis de la saison thermale, touristique et selon les particularités des secteurs de la commune.

Article 40 – Communication des projets

Doivent être communiqués à la Ville les plans de situation, de masse et de détail faisant apparaître les voies empruntées avec l'emplacement des trottoirs, îlots, ouvrages divers et du mobilier urbain, le tracé des diverses canalisations existantes, celui des ouvrages projetés et l'emprise totale du chantier et de ses annexes.

Tous les documents graphiques présentés doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension (exemple : plan de situation au 1/5.000, plan de masse au 1/1 000, plans d'exécution au 1/200, etc...).

Article 41 – Travaux non programmables

Si des travaux non prévus lors de l'établissement du calendrier s'avèrent indispensables, ils ne peuvent être entrepris qu'après autorisation du Maire, délivrée dans les 15 jours de la demande, et fixant la période d'exécution. Les demandes doivent fournir tous renseignements utiles pour en permettre le bon traitement.

Article 42 – Report de la date d'exécution

Si, pour des raisons impérieuses, des travaux ne peuvent être entrepris à la période inscrite au calendrier annuel, l'intervenant doit solliciter un report par une demande écrite au Maire ou par courriel adressé aux services techniques : technique.patrimoine@mairie-balaruc-les-bains.fr

Une nouvelle période sera alors fixée en tenant compte des exigences de l'ensemble des travaux coordonnés.

Article 43 – Suivi de la coordination

En dehors des réunions annuelles ou autres (exemple : campagnes de réfection) et aussi souvent que de besoin, des réunions de coordination peuvent être organisées à la diligence du service gestionnaire de la ville.

Par ailleurs, toutes informations utiles sont échangées par courrier, à tout moment, par le service gestionnaire de la ville et les divers intervenants pour une coordination aussi précise et efficace que possible.

Article 44 – Travaux urgents

Dans les cas d'interventions urgentes pour rupture de conduite, affaissement, éboulement, fuite d'eau ou de gaz, accident ou défaut sur le réseau électrique ou de télécommunication, et pour toute raison de sécurité ou de sauvegarde des installations, l'obligation de déclaration d'ouverture de chantier ne s'applique pas.

Toutefois, l'intervenant et/ou l'exécutant, est tenu d'en avertir verbalement, puis par tous moyens de communication écrite (courriel : technique.patrimoine@mairie-balaruc-les-bains.fr), le service gestionnaire de l'espace public immédiatement et dans un délai maximum de 48 heures. La dispense de déclaration préalable pour les travaux d'urgence ne permet aucune dérogation aux autres obligations prévues par le présent règlement. **Un Avis de Travaux Urgents (ATU), (cerfa n°14523*03), devra être établi dans ce cas.**

Le service gestionnaire de la ville peut toujours exiger de l'intervenant la justification du caractère d'urgence de l'intervention.

SECTION 3 – CONDUITE DES CHANTIERS

Article 45 – Constat avant travaux

Un état des lieux contradictoire, en présence de l'intervenant ou de l'exécutant mandaté par ses soins et du représentant du service gestionnaire de la ville, peut être organisé à la demande du

service gestionnaire de la ville, de l'intervenant et/ou de l'exécutant, préalablement à tout commencement de travaux (voir document en annexe). D'un commun accord entre les parties, le procès-verbal peut être remplacé par une photographie des lieux datée et revêtue de la signature des deux parties.

Si l'intervenant et/ou l'exécutant, n'a pas répondu à la convocation qui lui était faite ou ne s'est pas fait représenter, il doit, en cas de désaccord, contester par écrit l'état des lieux avant tout commencement d'exécution faute de quoi le constat est réputé contradictoire et lui est opposable.

Si un constat opposable conduit à reconnaître un état très défectueux de la voirie, les réfections provisoires sont toutefois exécutées dans les règles de l'art.

La réparation des dommages manifestement liés à l'exécution des travaux et constatés aux abords de la zone d'intervention est imputable en totalité à l'intervenant, sauf faute de la victime ou cas de force majeure.

POUR TOUTE INTERVENTION SUR UN ESPACE VERT, LE SERVICE DES ESPACES VERTS DOIT ÊTRE ASSOCIÉ PRÉALABLEMENT AU CONSTAT DE TRAVAUX.

Article 46 – Chaussée neuve, écoulement des eaux et accès des riverains

Sous réserve du droit des riverains à obtenir la réalisation des branchements aux réseaux publics, aucun travail ne pourra être exécuté dans les chaussées nouvellement refaites depuis moins de 3 ans (Cf Art 40.) sauf circonstances exceptionnelles évaluées par le service gestionnaire de la ville.

Dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement, le raccordement aux réseaux publics devra dans la mesure du possible faire l'objet d'une mutualisation des travaux.

Elle devra être mise en place avec les concessionnaires de réseaux concernés et/ou les entreprises intervenantes et en partenariat avec le demandeur des travaux (particuliers, syndics de copropriétés...), afin de limiter l'occupation du domaine public et réfections multiples des différentes entreprises intervenantes. Ceci pour des raisons techniques de réalisation et d'esthétisme sur chaussée récente, voire neuve (compactages, matériaux de réfections de revêtements...).

Sur toute l'emprise des chantiers, l'écoulement des eaux doit être maintenu en permanence. Toutes dispositions nécessaires doivent être prises à cet effet par l'exécutant.

La desserte des immeubles riverains doit être assurée dans les meilleures conditions possibles compte tenu des nécessités de chantier. Les occupants des immeubles doivent être invités en temps utile à sortir leurs véhicules en prévision d'un accès momentanément interrompu à leurs lieux de garage.

Les habitants doivent pouvoir sortir et rentrer à pied à tout moment sauf accord préalable des riverains. L'accès doit, dans tous les cas, se faire en toute sécurité.

Tous les soirs, cet accès doit être rétabli, au besoin au moyen de passerelles ou tout autre dispositif sans danger (si travaux de reprise des enrobés sur la largeur complète).

Article 47 – Rejet des eaux dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées

Il faudra respecter les conditions énoncées dans l'annexe 4 du règlement d'intervention sur le réseau d'eaux pluviales, en particulier les articles du chapitre II (se renseigner auprès du Pôle cycle de l'eau de Sète Agglopôle Méditerranée : 04 67 46 47 48).

Une convention spéciale de rejet des eaux souillées issues d'une activité professionnelle

dans le réseau public d'eaux pluviales, devra être établie en amont des travaux, entre le service compétent de Sète Agglopôle Méditerranée et l'intervenant.

Il faudra également respecter les conditions énoncées dans le règlement d'assainissement collectif des eaux usées (se renseigner auprès du Pôle cycle de l'eau de Sète Agglopôle Méditerranée : 04 67 46 47 48).

Une convention spéciale de rejet des eaux souillées issues d'une activité professionnelle dans le réseau public d'eaux usées, devra être établie en amont des travaux, entre le service compétent de Sète Aggopôle Méditerranée et l'intervenant.

Si lors de travaux réalisés par l'intervenant, des rejets d'eau liés au chantier du domaine public ou domaine privé s'effectue dans le réseau pluvial ou eaux usées, il devra être transmis la convention ou toutes autres autorisations établies entre les services de Sète Agglopôle Méditerranée au gestionnaire de la voirie et annexée aux autorisations et/ou arrêtés municipaux

Toutes eaux ou fluides qui ne respectent pas les conditions minimales d'acceptation dans les réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement devront être évacuées via un moyen de transport à la charge de l'intervenant.

Article 48 – Nuisances

Toutes mesures doivent être prises en permanence sur les chantiers afin de réduire le plus possible les nuisances dues aux travaux en cours.

MESURES DE SALUBRITÉ GÉNÉRALE :
Déversement ou dépôts de matières usées ou dangereuses

IL EST INTERDIT :

- De déverser dans la mer, les cours d'eau, les étangs, les ouvrages d'eau pluviale..., toutes matières usées, tous résidus (fermentescibles d'origine végétale ou animale, toutes substances solides ou liquides ou inflammables, laitance de béton, ...), susceptibles de constituer un danger ou une cause d'insalubrité, de provoquer un incendie ou une explosion.

Pour les voies, cette condition vise notamment :

- Le lavage de tous véhicule et tous les engins à moteur,
- Les vidanges d'huile,
- Les vidanges et nettoyage des équipements sanitaires des caravanes, camping-cars et toilettes de chantier,
- Les rinçages des citernes ayant contenu des matières polluantes ou toxiques,
- Les résidus de ravalement (enduits projetés, peinture,...), etc.

Toutes précautions utiles devront être prises pour éviter l'encombrement des caniveaux de la voie publique et pour assurer le libre écoulement des eaux.

Il est également interdit de planter des clous ou broches dans les arbres, d'utiliser ceux- ci comme points d'attache pour des câbles ou des haubans, de couper les branches ou les racines et à plus forte raison de supprimer tout arbre ou arbuste sans autorisation expresse des services municipaux.

Il est impératif qu'au démarrage du chantier la terre végétale (horizon supérieur arable sans éléments grossiers) soit décapée et stockée à part de l'horizon inférieur sous-sol composé essentiellement d'argile et d'éléments grossiers.

Pour des travaux sur espace vert, les déblais de tranchée ne doivent pas être directement déposés sur le sol afin de ne pas souiller l'aménagement existant. Il est nécessaire de prévoir l'installation d'une bâche pour protéger le sol.
Des protections d'arbres seront exigées avant intervention, à proximité. le service gestionnaire

s'appuiera sur la Norme NFP 98-332 pour définir les conditions d'interventions.

Bruits de chantier

Les travaux bruyants sont réglementés et conformément à l'arrêté municipal en vigueur (transmis en annexe), excepté les interventions d'utilité publique d'urgence. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées par l'autorité administrative compétente, s'il s'avère indispensable que les travaux considérés soient effectués en dehors des périodes autorisées. Le gestionnaire de l'espace public sera informé de la démarche engagée par l'intervenant ou l'exécutant.

Les riverains seront prévenus par l'intervenant et/ou l'exécutant, au moins quarante-huit heures à l'avance, sauf en cas de travaux urgents

Des dispositions particulières pourront être exigées dans les zones particulièrement sensibles du fait de la proximité d'établissements d'enseignement, d'établissements de la petite enfance, de maisons de convalescence, résidences pour personnes âgées ou tout autre établissement similaire (par exemple, cas de travaux de nuit valider avec le service gestionnaire de la ville, selon la réglementation en vigueur).

Article 49 – Protection de l'espace public (voirie, espaces verts, mobilier urbain)

Protection des voies

Tous les points d'appui au sol des machines et engins utilisés à poste fixe ou mobile sur les voies communales, autres que les roues munies de pneumatiques et tels que pieds, béquilles, bras stabilisateurs, chenilles, roues rigides, etc..., **doivent être munis de patins de protection, plus si besoin, avec mise en place de plaques de répartition,** aptes à éviter la détérioration des revêtements des chaussées et des trottoirs.

Les véhicules transportant des déblais doivent être correctement chargés afin de ne rien laisser tomber sur les voies communales. Leurs roues ne doivent pas entraîner, sur leur parcours, de boue et de terre souillant les chaussées et les rendant dangereuses. Un poste de lavage à la sortie des chantiers peut être imposé par les services municipaux. Les transporteurs sont tenus de faire nettoyer sans délai les chaussées ayant pu être souillées. Si des dégâts sont causés à la voirie communale ou à ses accessoires, les frais de remise en état sont imputables à leurs auteurs et leurs sont facturés.

Protection des espaces verts

Toutes les précautions utiles doivent être prises pour éviter les atteintes aux arbres et aux plantations diverses. À la demande du service gestionnaire de la ville, l'intervenant peut être tenu de confectionner à ses frais des enceintes de protection.

Une concertation avec le service espaces verts devra être programmer avant réalisation des travaux

Il est interdit à l'exécutant de couper des branches gênantes sur des arbres conservés. La taille des arbres est du seul ressort du service des Espaces Verts. Dans ce cas, il y a lieu de contacter le service des Espaces Verts qui réalisera une taille douce. La taille sera réalisée par l'intervenant sous contrôle du service espaces verts

Il est interdit de laisser se répandre sur les plantations ou à une distance insuffisante tout produit liquide ou pulvérulent nocif pour les végétaux.

La taille et le poids des engins et les véhicules utilisés sur les chantiers, doit être en rapport avec l'importance des travaux et la configuration des lieux. Leurs manœuvres ne doivent pas être dangereuses pour le public ni constituer une gêne pour la circulation.

Les agents du service gestionnaire de la ville sont habilités à imposer à tout moment les mesures de sécurité qu'ils jugent nécessaires et leur application immédiate. L'interruption voire l'arrêt

des travaux peut être ordonné par l'autorité territoriale compétente en cas de manquement grave.

Les remises en état provisoire des chaussées ne devront pas porter préjudice à la sécurité des usagers.

Les dégâts imputables à l'intervenant seront à sa charge

L'élagage des arbres se trouvant à proximité d'une ligne aérienne d'un concessionnaire implantée sur le domaine routier public pourra être programmé et réalisé par l'intervenant ou l'exécutant après accord du service gestionnaire de la ville.

Protection du mobilier urbain

Le mobilier urbain doit être mis à l'abri des dommages éventuels. Pour cela, il appartient à l'intervenant et/ou l'exécutant de le faire protéger par des entourages ou, en accord avec le service gestionnaire de la ville, d'en faire démonter les éléments, de les faire entreposer pendant les travaux, et de les faire remonter à la fin de ceux-ci. Les frais de ces opérations incombent à l'intervenant, sauf pour certains appareils (Mobilier publicitaire) dont les concessionnaires sont tenus par contrat de les déplacer à leurs propres frais en cas de travaux.

Article 50 – Circulation et sécurité publique

La circulation des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite, doit être maintenue en toute circonstance et en toute sécurité. Il appartient à l'intervenant d'établir des cheminements en accord avec le service gestionnaire de la ville et de les tenir en bon état afin qu'ils soient praticables en permanence.

La circulation des véhicules de toutes catégories, y compris les cycles, avec ou sans moteur, doit être le moins possible perturbée et réduite. Les interdictions et les restrictions de Circulation et de stationnement, quand elles sont indispensables pour des raisons de sécurité, sont édictées exclusivement par arrêté municipal.

Les itinéraires et les déviations sont proposés par l'intervenant et validés par le service gestionnaire de la ville et la police municipale lors de la délivrance des arrêtés de circulation et de stationnement. L'intervenant et/ou l'exécutant, est tenu de les respecter et de mettre en place toute signalisation provisoire pouvant lui être demandée par lesdits services. Il est en outre de sa responsabilité de veiller au maintien de cette signalisation pendant les travaux de jour comme de nuit.

L'intervenant et/ou l'exécutant, devra mettre en place tout dispositif de circulation et stationnement provisoire dans le cadre des travaux, dans les règles de l'art et dans le respect des normes en vigueur.

Dans tous les cas, sauf accord expresse du service gestionnaire de la ville et de la police municipale, il devra absolument être conservé un couloir de circulation. Dans l'obligation d'une circulation alternée à l'aide de feux tricolores, la mise en place et le fonctionnement de ces installations seront à la charge de l'intervenant et/ou de l'exécutant. Cette modalité devra faire l'objet d'un accord préalable du service gestionnaire de la ville et de la police municipale.

Ces dispositions seront mentionnées dans l'arrêté municipal ou bien l'autorisation de voirie qui sera délivré à l'intervenant.

Il est formellement interdit de barrer une voie ou d'y modifier les conditions de circulation sans autorisation, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité (fuite de gaz par exemple) et à condition d'en aviser immédiatement le service gestionnaire de l'es- pace public.
Les fouilles en tranchées doivent être signalées et protégées de manière à empêcher efficacement les chutes de personnes et les accidents de véhicules.

La signalisation, la pré signalisation et la protection des obstacles de toute natures créés par les travaux doivent être adaptées à la densité de la circulation des piétons et des véhicules ainsi qu'à la nature des sols et aux conditions de visibilité.

Article 51 – Publicité des chantiers et information des riverains

La publicité présente un double aspect : réglementaire et informatif à l'adresse des riverains et des usagers de la voie publique.

Affichage réglementaire

Les chantiers doivent être signalés, conformément à la législation en vigueur, par l'intervenant, à ses frais et sous son entière responsabilité. Des panneaux d'information bien visibles doivent être placés en permanence à proximité des chantiers. Ils doivent porter les indications suivantes :

- Les coordonnées de l'intervenant,
- La nature des travaux,
- La destination des travaux,
- La période d'exécution des travaux,
- Les noms, adresses et téléphones des exécutants.

Les arrêtés municipaux réglementant les travaux doivent être également affichés sur des panneaux et protégés des intempéries et ce au moins, 48h avant le début des travaux. Sauf pour les travaux urgents

Les panneaux et barrières, seront de deux types en fonction de la nature du chantier mis en place :

Petits panneaux mobiles et barrières :
Ils concernent les travaux de branchements, urgents, programmables et de maintenance sur les réseaux ou autres, induisant une intervention sur la voirie de courte durée ou itinérante. Ces panneaux doivent être installés par l'intervenant et/ou l'exécutant sur le lieu du chantier 2 jours avant le début des travaux.

Les petits panneaux mobiles et barrières seront stables aux conditions climatiques et solidement attachés.
Une pré signalisation sera également mise en place notamment en cas de plusieurs travaux simultanés, aux intersections ou lors de phasages.

Le type de panneaux mobiles sera des panneaux de signalisation temporaire de chantier conforme aux normes en vigueur.

Le type de barrières et leurs dimensions sont décrits ci-dessous :

Grands panneaux fixes :
Ces panneaux d'information, installés par l'intervenant et/ou l'exécutant, concernent essentiellement les chantiers programmables qui nécessitent une installation fixe et continue sur le domaine public et qui justifient une information particulière du public durant toute la durée du chantier. L'intervenant et/ou l'exécutant, devra dans ce cadre, **bien en amont des travaux,** rencontrer le service gestionnaire de la ville.

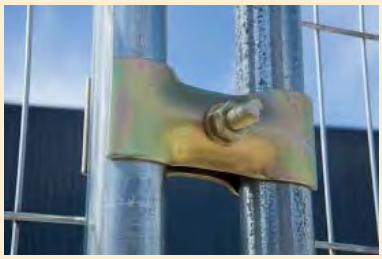
Information aux riverains
Suivant la nature des travaux et des contraintes qu'ils impliquent sur le domaine public (de jour comme de nuit), les services de la ville

sont en droit de réclamer à l'intervenant et/ou l'exécutant, une communication de proximité auprès des riverains :

- Soit par supports habituels de communication utilisés par la ville (service communication de la ville),
- Soit en participant à une réunion publique organisée par le service gestionnaire de l'espace public et animée conjointement avec l'intervenant, le (les)entreprise(s) exécutante(s) et les représentants de la collectivité.

Ces différents outils peuvent se cumuler, mais dans tous les cas, les messages délivrés auprès des usagers de la voirie devront être soumis pour avis aux services compétents de la ville.
Les clôtures de chantier (base de vie, zone de chantier, zone de stockage...), seront du type décrit ci-dessous :

Les clôtures de chantier seront stables aux conditions climatiques et solidement attachées.



Article 52 – Encombrement du domaine public

L'encombrement du domaine public doit, en toutes circonstances, être limité aux besoins indispensables à la bonne marche des chantiers et à la sécurité des travailleurs.

A chaque interruption de plus d'un jour et notamment en fin de semaine, l'emprise des chantiers doit être sécurisé et réduite au minimum indispensable. (Mise en place de couverture de tranchées, de passerelles, balisage du stationnement des engins de chantier ou le comblement de fouilles, ...).

Un numéro de de téléphone d'astreinte devra être fourni au gestionnaire pour contacter l'intervenant en cas de désordre sur ses équipements et qu'il puisse venir y remédier

N'est toléré sur le chantier que le matériel strictement indispensable à son fonctionnement. Sont en particulier interdits les stationnements de matériel de transport et des véhicules du personnel sauf autorisation spéciale du service gestionnaire de la ville.

Article 53 – Contraintes particulières d'exécution

Dans le cas où les travaux doivent être effectués en dehors des périodes prévues par l'arrêté préfectoral n°90-1-1218 du 25 avril 1990 et n°90-1-2153 du 12 juillet 1990, relatifs à la lutte contre les bruits du voisinage et l'arrêté municipal en vigueur, l'intervenant devra également solliciter une dérogation exceptionnelle auprès de la Ville pour pouvoir réaliser les travaux.

Dans le cas de besoin d'eau potable, d'électricité provisoirement durant les travaux, l'intervenant devra demander au concessionnaire de réseaux concerné, soit un branchement provisoire de chantier ou bien par exemple pour le cas de l'eau, un droit d'accès à une borne de distribution.
Il est strictement interdit d'utiliser des poteaux ou des bornes incendie qui sont exclusivement réservés aux sapeurs-pompiers, dans le cadre de la défense incendie.

Article 54 – Droit de contrôle

Le libre accès au domaine public occupé doit être assuré aux agents du service gestionnaire de l'espace public chargés de l'application du présent règlement.

Article 55 – Responsabilité

Les intervenants et les exécutants sont responsables de tous les accidents ou dommages directs à leurs travaux

SECTION 4 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Article 56 – Implantation des ouvrages

Les chantiers doivent être établis de telle sorte que les ouvrages à construire soient implantés exactement aux emplacements prévus aux plans et profils d'exécution. En cas d'impossibilité, les modifications doivent être décidées préalablement en accord avec le service gestionnaire de la ville. Ceci s'applique aussi bien aux conduites, câbles, regards, chambres souterraines qu'aux dispositifs en élévation ou en surplomb tels que armoires de commande ou de répartition, poste de transformation électrique ou de détente de gaz, lignes de conduites aériennes, portiques, etc...

Pour toute intervention sur le domaine public routier et notamment pour les cas de travaux de raccordement aux différents réseaux des concessionnaires ou de réparations d'urgence ou non sur les réseaux, l'intervenant ou l'exécutant, devra en cas de besoins de renseignements techniques de réalisation des travaux, contacter les principaux concessionnaires de réseaux concernés correspondants, présents sur la commune dans les conditions prévues par la réglementation DT-DICT figurant au code de l'environnement (notamment aux articles L 554-1 à L 554-4 et articles R 554-1 à R 554-39 dudit code) et dans ses arrêtés d'application.
A titre indicatif, les gestionnaires de réseaux présents sur la commune sont :

- Réseau de distribution d'électricité : **ENEDIS**
- Réseau de transport d'électricité : **RTE**
- Réseau de distribution et de transport d'eau potable : **VEOLIA Eau**
- Réseau d'eaux usées : **Sète Agglopôle Méditerranée / SUEZ**
- Réseau d'eaux pluviales : **Sète Agglopôle Méditerranée**
- Réseau de distribution de gaz : **GRDF**
- Réseau de transport de gaz : **GRT Gaz**
- Réseau téléphone : **Orange**
- Réseau fibre optique : **Orange, INEO Infracom, SFR Bouygues télécom, Num'Hérault**
- Réseau d'éclairage public : **Entreprise titulaire du marché**
- Réseau fibre optique privé de la ville : **Mairie de Balaruc-les-Bains**
- Réseau d'eaux thermales : **Thermes de Balaruc-les-Bains**

Implantation et pose des coffrets de branchements aux réseaux des concessionnaires : sauf avis contraire ou cas particulier qui sera à étudier et à valider avec le service gestionnaire de la ville, la pose des coffrets de raccordements

aux réseaux (eau potable, électricité, gaz, téléphone, fibre optique...), sera effectuée **sans aucune emprise sur le domaine public.**

Le stockage des matériaux du chantier sera planifié en dehors de l'emprise de celui-ci sur des lieux déterminés par arrêté municipal, sauf dérogations prévues avec le service gestionnaire de l'espace public.

Implantation de grues ou appareils de levage mus mécaniquement

Sur tout le domaine public communal, il est interdit de mettre en place, sans autorisation, un appareil de levage mû mécaniquement (même s'il s'agit d'une structure vide, en échafaudage multidirectionnel, en verrue d'un échafaudage, permettant les opérations de levage par l'intérieur de la structure : **sapine**) dont les charges sont déplacées à l'extérieur de l'appareil.

Le survol ou le surplomb, en charge, de la voie publique et des propriétés voisines (sauf accord avec les propriétaires) situées hors de l'emprise autorisée du chantier est formellement interdit.

Lorsque sont survolés ou menacés en cas de chute de l'appareil, des établissements ou terrains recevant du public, l'implantation ainsi que les mesures de sécurité particulières seront proposées par l'entrepreneur, au visa de l'administration municipale.

Les services municipaux seront destinataires d'un plan d'installation de chantier (PIC) et de survol des charges, d'un certificat attestant la régularité du montage, garantissant le respect de toutes les mesures de sécurité en vigueur de la grue ainsi que son agrément pour les charges utilisées ainsi que l'engagement de l'entrepreneur de n'employer que des grutiers qualifiés.

En aucun cas, la base de l'appareil ne devra dépasser la saillie de la clôture ou des barrières établies sur la voie publique et limitant l'emprise autorisée du chantier.

L'entrepreneur devra également donner toutes les garanties concernant la nature du sol de fondation, des voies de roulement de l'appareil.

D'une manière générale, l'entrepreneur se conformera à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables aux grues à tour au travers de la fiche pratique de sécurité INRS référencée ED 128 (NF E 52081 et NF E 52082, décret du 23 août 1947 et décret n° 65/48 du 8 janvier 1965, ...) et de la recommandation R 406 de l'INRS concernant la prévention du risque de renversement des grues à tour sous l'effet du vent et toute autre réglementation visant la sécurité de ces appareils.

Le montage d'une grue sera autorisé par un arrêté municipal, demandé 15 jours avant la date d'implantation.

L'autorisation de mise en service sera ensuite délivrée par un second arrêté municipal, dans un délai de 10 jours, sous réserve de fournir à l'administration municipale une attestation provisoire délivrée par un vérificateur ou un organisme exerçant régulièrement cette activité particulière et agréé par un arrêté de Monsieur Le Ministre du Travail dans les conditions fixées l'arrêté du 1er mars 2004 relatif aux vérifications des appareils et accessoires de levage.
Le document présenté devra mentionner outre les noms, qualités, adresses des personnes ayant effectué ces essais, les dates ainsi que les résultats et conclusions et porter la mention : «avis favorable» sans aucune réserve.

Toute modification de l'implantation ou des conditions de fonctionnement de l'appareil doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation délivrée selon la même procédure. Si ces dispositions ou la délivrance des documents précités n'étaient

pas respectées, l'administration municipale serait dans l'obligation de prendre des mesures pouvant aller jusqu'à la prescription du démontage complet de l'appareil.

Toute installation d'appareil alimentée par une source d'énergie différente de celle fournie par le réseau ENEDIS doit également être soumise à autorisation. Les appareils visés par le présent règlement sont installés et utilisés sous la responsabilité de l'intervenant et/ou de l'exécutant.

La stabilité de l'appareil, qu'il soit mobile ou fixe, doit être constamment assurée au moyen des dispositifs prévus par le constructeur. En tout état de cause, le poids unitaire (taré) des éléments constituant le lest ne sera pas inférieur à 350 kg.

Les voies de roulement doivent être établies sur des appuis solides, tels que semelles, massifs de maçonnerie, traverses avec ballast et non sur des calages précaires et instables.

Toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux ne ravinent pas le sol sur lequel prennent appui l'appareil et ses accessoires.

Le levage, la descente d'une charge, la descente du crochet de suspension ne doivent pas être exécutée à une vitesse supérieure à celle prévue par le constructeur. Tous les dispositifs doivent être pris pour permettre de résister aux contraintes résultant de l'usage et aux effets imposés par le vent, compte tenu de la surface de prise au vent des pièces levées. Le fonctionnement de l'appareil devra être interrompu dès que la vitesse du vent atteindra la vitesse limite d'utilisation indiquée par le constructeur ou, à défaut, par la réglementation actuelle. Des instructions précises devront être données au conducteur de l'engin pour que celui-ci soit haubané et la flèche mise en drapeau dès que cette vitesse, même en pointe, dépassera cette valeur limite.

Très important : interdiction de tout survol de la flèche avec la course de la charge au-dessus de tous bâtiments hors chantier.

En règle générale, le contrepoids de l'appareil sera soit encagé, soit enveloppé d'un grillage de protection ou par tout autre procédé préconisé par le constructeur afin de prévenir, de façon efficace, toute chute accidentelle de fragment du lest de la contre-flèche.

Lorsque l'appareil sera muni d'un limitateur d'orientation rendant impossible la mise en girouette, un dispositif spécial de sécurité sera mis en place en accord avec le constructeur de l'appareil pour garantir les risques de déversement.

Les prescriptions de cet article doivent être portées à la connaissance de toute personne appelée à manœuvrer l'appareil et devront être affichées sur l'appareil de façon à pouvoir être consultées en toutes circonstances.

- **Échafaudages :**

Lors des opérations de montage et démontage d'un échafaudage, les emprises nécessaires au bon déroulement de ces opérations seront balisées, accompagnées d'un panneau interdisant l'accès à toute personne étrangère à ces opérations. La circulation des tiers ne devra pas être entravée par les zones de stockage. À défaut, durant cette période, un dispositif de déviation piéton sera mis en œuvre.

Les amarrages du dispositif par chevilles adaptées aux efforts seront réalisés à l'avancement ainsi que les ancrages. Les filets ou bâches seront disposés une fois l'échafaudage entièrement installés.

Un dispositif de protection par barrières de chantier sera disposé par l'intervenant et/ ou l'exécutant autour de l'échafaudage pour éviter tout passage en exploitation, accompagné d'un dispositif de déviation de la circulation piétonne implanté au droit des traversées

piétonnes.

Les responsables de la conception, du montage et de la réception de l'échafaudage seront formés à ce type d'exercice et titulaires d'une attestation de compétence. Un rapport de vérification sera affiché sur panneau fixe sur l'échafaudage.

L'exécutant est responsable de l'échafaudage et des dommages que le matériel peut causer, sauf faute de la victime ou cas de force majeure

D'une manière générale, l'exécutant se conformera à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables aux échafaudages au travers la recommandation R 408 de l'INRS concernant le montage, l'utilisation et le démontage des échafaudages de pied et toute autre réglementation visant la sécurité de ces matériels.

- **Traversée de chaussée :**

La solution technique la mieux adaptée en fonction de l'environnement existant devra être étudiée par l'intervenant pour impacter le moins possible l'espace public et ses usages.

Les mesures propres à assurer la circulation seront définies par arrêté municipal et celles visant la sécurité lors de l'état des lieux préalable.

Les supports de réseaux aériens provisoires, nécessaire pour les chantiers, devront être implantés à la limite des propriétés riveraines afin de dégager au mieux les emprises sur trottoir et garantir une largeur de circulation d'au moins 1,40 mètre linéaire pour les personnes à mobilité réduite, sauf impossibilité technique.

Ces supports devront également avoir une hauteur suffisante afin de permettre aux réseaux aériens provisoires qui y seront fixés, de laisser libre tout passage de tout type de véhicules.

- **Implantation de canalisations souterraines :**

Les canalisations souterraines seront établies à une profondeur réglementaire en fonction de la nature des fluides transportés. Leur implantation respectera les normes AFNOR en vigueur. Aucune implantation de réseaux n'est réalisée à moins de 2,00 m de distance des arbres sans protection particulière (distance en projection horizontale entre le point le plus proche de la tranchée et le bord du tronc ou sa future implantation **(voir la charte de l'arbre dès sa mise en application et en accord avec le service espace vert).**

- **Protection des câbles :**

Les fils ou câbles conducteurs devront être partout protégés contre les avaries que pourraient occasionner éventuellement le contact de corps durs, le tassement des terres ou le choc des outils à mains. Un grillage avertisseur de couleur appropriée devra être posé au-dessus de la génératrice de fourreau, après sablage de la tranchée. Les profondeurs de tranchées devront respectées les normes en vigueur.

Or le cas d'impossibilité dûment constatée, les conduites longitudinales doivent être placées sous les trottoirs ou les accotements et sous chacun d'eux le plus loin possible de la chaussée pour permettre l'élargissement éventuel de celle-ci.

Article 57 – Ouverture des fouilles

Les fouilles seront soit talutées soit étayées eu égard à la nature du terrain et aux surcharges dues notamment à la circulation des véhicules, à l'aide de dispositif de blindage permettant de garantir la sécurité de l'environnement proche et d'éviter les désordres liés aux décompactages de la structure des voiries.

L'article R4534-24 du Code du travail précise que les fouilles en tranchée de plus de 1,30 m de profondeur et d'une largeur égale ou inférieure aux deux tiers de la profondeur doivent être blindées, étrésillonnées ou étayées, lorsque leurs parois sont verticales ou sensiblement verticales.

Elles devront être réalisées selon une découpe soignée, rectiligne tout en obtenant une forme géométrique esthétiquement satisfaisante surtout lors de la réfection définitive du domaine public, avec une surlargeur de 10 cm de chaque côté de la fouille (épaulements).

Il conviendra de privilégier suivant les possibilités techniques (présences réseaux...), que les terrassements sur les voies de circulations, soient réalisés dans la zone entre essieux des véhicules afin d'éviter le positionnement des travaux dans les passages de roues des véhicules et de limiter ainsi, tout affaissement des fouilles et des réfections adéquates dans le temps.

Il est interdit de creuser le sol en galeries souterraines. Toutefois, en concertation avec le service gestionnaire de la ville, il pourra être fait usage de techniques telles que le fonçage, le forage dirigé ou encore le terrassement par aspiratrice. En fonction des contraintes de trafic, le service gestionnaire de l'espace public sera en mesure de réclamer une de ces techniques pour minimiser l'impact sur la circulation et ce, aux frais de l'intervenant.

L'utilisation d'engins dont les chenilles ne seraient pas équipées spécialement pour n'apporter aucun dommage aux chaussées est absolument interdite.

Les fouilles devront être clôturées par un dispositif matériel s'opposant efficacement aux chutes de personnes. En aucun cas l'usage du simple ruban rétro-réfléchissant ne pourra être considéré comme suffisant.

Le non-respect des prescriptions fixées par le présent article n'engage en aucune façon l'autorité compétente, l'intervenant et/ou l'exécutant restant seuls responsables des accidents occasionnés du fait de leur chantier.

Le mobilier urbain (candélabres d'éclairage public, abribus, plaques d'arrêt des véhicules de transport en commun, feux tricolores, ...), la signalisation de police, le jalonnement, devront être protégés avec soin ou démontés après accord du service gestionnaire de la ville ou des concessionnaires et remontés en fin de travaux aux frais de l'intervenant et/ou l'exécutant. En cas de matériel à déposer, un avis est demandé au service gestionnaire de l'espace public concernant le mode de dépose/pose et le lieu de stockage.

Les accessoires nécessaires au fonctionnement des ouvrages de distribution tels que bouches à clef d'eau ou de gaz, siphons, postes de transformation et interrupteurs, tampons de regards d'égouts ou de canalisations, chambres, bouches d'incendie, etc..., devront rester visitables pendant toute la durée d'occupation du sol.

Article 58 – Stockage des déblais

D'une manière générale, les déblais provenant des fouilles sont à évacuer dès leur extraction par l'intervenant et/ou de l'exécutant dans une décharge agréée. Seuls les matériaux à réutiliser peuvent demeurer sur place. Dans ce cas, ils sont soit disposés en cordon régulier
le long de la tranchée, soit rangés soigneusement sur des aires libres, selon la configuration des lieux et les autorisations délivrées par arrêtés municipaux.

Article 59 – Bordures, caniveaux, pavés, matériaux innovants (ex : dalles alvéolaires...)

Les bordures de trottoirs et d'îlots et les caniveaux doivent être déposés avec soin. Il est interdit de les conserver en place en forme de pont au-dessus d'une tranchée ou en porte-à-faux le long d'une fouille. L'écoulement de l'eau dans le caniveau ou fil d'eau est maintenu au-dessus de la tranchée par tout autre moyen afin d'éviter le remplissage des fouilles pendant les

travaux.

Les bordures, dalles et pavés réutilisables sont triés et soigneusement rangés à part, soit sur le chantier, soit en un lieu indiqué par le service gestionnaire de la ville, en attendant leur remise en place, sous la responsabilité de l'intervenant.

Les éléments jugés irrécupérables sont évacués et remplacés par des éléments de même nature par l'exécutant dès leur dépose, de même que les mauvais déblais.

Article 60 – Propreté du domaine public

Il est interdit de préparer des matériaux salissants sur la voie publique sans avoir pris des dispositions de protection des revêtements en place.

Lors des terrassements ou des transports, un dispositif de protection de la chaussée devra être mis en place à la sortie du chantier pour éviter l'épandage de matériaux salissants. Les chutes de terres ou d'autres matériaux devront être balayés et les chaussées devront être lavées si nécessaire.

Toutes les surfaces tachées, soit par des huiles, soit par du ciment ou autres produits, seront nettoyées ou rénovées aux frais de l'intervenant, quotidiennement par tous moyens adéquats en fonction du revêtement et de l'environnement notamment vis-à-vis du réseau d'eaux pluviales.

La partie occupée et ses abords seront maintenus propres, la viabilité en matière de circulation piétonne, deux roues et véhicules sera entretenue en bon état à l'extérieur du chantier pendant toute la période des travaux ou de l'occupation de la voie publique, faute de quoi il pourra être procédé au retrait de l'autorisation.

SECTION 5 – RÉFECTION DE LA VOIRIE ET DES ESPACES VERTS

Article 61 – Constat après travaux

Dès l'achèvement des ouvrages ayant fait l'objet des travaux, l'intervenant et/ou l'exécutant, doit faire procéder à la remise en état des lieux où ont été exécutés ces travaux et tel que constaté avant travaux (cf. article 46 du règlement de voirie). Il transmettra une photo par mail au service gestionnaire de la ville pour l'en informer. Dans un second temps, informer et dans un délai maximal de quinze jours, un état des lieux contradictoire, en présence de l'intervenant ou de l'exécutant mandaté par ses soins et du représentant du service gestionnaire de la ville, peut être organisé à la demande de ce service (voir document en annexe).

Les opérations de remise en état nécessaires et constatées contradictoirement sont effectuées à la diligence de l'intervenant et/ou l'exécutant, à ses frais, sous contrôle du service gestionnaire de l'espace public, conformément aux dispositions du guide technique SETRA en vigueur.

En cas de carence concernant lesdites opérations de remise en état, et après mise en demeure non suivie d'effet pendant un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou immédiatement s'il y a danger, la Ville fera exécuter d'office les travaux nécessaires constatés contradictoirement aux frais de l'intervenant.

Article 62 – Remise en état des chaussées, trottoirs et accotements –

- **Remblayage des fouilles**

Matériaux de remblai sous chaussée, trottoir et accotement

Les matériaux de remblayage sont classés conformément à la norme :

- NFP 11-300 pour les sols ;
- NFP 18-545 pour les matériaux élaborés ;
- NF EN 13285 et NF EN 13242 pour les graves non traitées ou de déconstruction.

Seront exclus des matériaux de remblai :

- Matériaux dont le D max est supérieur à 0,10 m,
- Matériaux naturels renfermant des matières organiques à plus de 5%,
- Matériaux évolutifs de plus de 5%,
- Matériaux à l'état sec (s), très secs (ts), très humide (th),
- Matériaux gelés,
- Matériaux polluants et combustibles (une analyse physico-chimique des matériaux, à la charge du responsable déclaré de l'opération, pourra être demandée).

D'une façon générale, les matériaux de remblai doivent provenir de concassage de roche massive, d'une granulométrie 0/20 ou 0/31,5 (type GNT B).

En raison de son manque de cohésion, le sable roulé ou non compactable (sans fine) n'est utilisable que dans les sols de même nature.
Le remblayage dans l'eau est interdit.

Matériaux spécifiques

Le gestionnaire de la voie peut, quand les besoins sur site s'en font sentir, autoriser l'utilisation des matériaux de type grave hydraulique auto-compactable. Les caractéristiques du matériau employé doivent être connues et validées par un laboratoire national.

- **Compactage**

Le remblayage doit garantir la stabilité du réseau et des terrains adjacents. Il s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

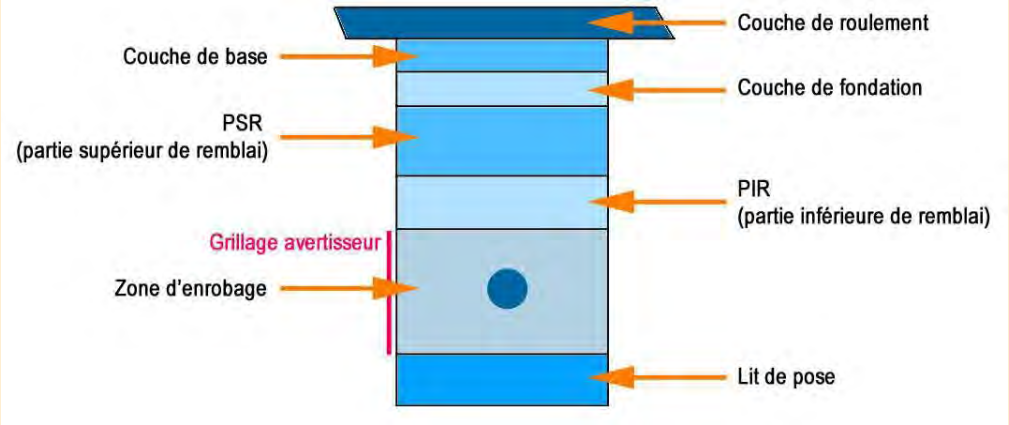
Le remblai est mis en place en couches successives régulières selon le matériel de compactage utilisé, de manière à obtenir les objectifs de densification prévus par la norme NF 98.331 et dans les règles de l'art.
Dans tous les cas, les terres fortement argileuses sont à éliminer. Il en est de même de tous les corps métalliques risquant de perturber les détections magnétiques ultérieures.

- **Notion de trafic**

Les voies sont classées par catégories suivant la circulation des poids-lourds qu'elles supportent. De cette classification dépend le dimensionnement du corps de chaussée.
En référence au classement SETRA, la Ville de Balaruc-les-Bains retient 3 classes de trafic.

TRAFIC	FAIBLE	MOYEN	FORT
PL voie la plus chargée	25	150	750
Tous véhicules jour 2 sens	1500 >	6000 >	30000>

Structure type d'un corps de chaussée :



Pour les chaussées à faible trafic, les couches de fondation et de base peuvent être confondues

---

- **Réfection des trottoirs et chaussées**

Réfection provisoire

L'intervenant et/ou l'exécutant, procède à la réfection provisoire immédiatement après le remblayage de la tranchée sur chaussées ou trottoirs, afin de rétablir la circulation, à défaut d'une réfection définitive.
La bonne tenue de la réfection provisoire sera à la charge de l'intervenant jusqu'à la réfection définitive qui devra être réaliser dans un délai maximal de 6 mois

La réfection provisoire consiste à appliquer une couche de béton bitumineux à froid 0/6 mm ou 0/10 mm ou une couche de béton maigre de propreté (en fonction du cas), compactée et arasée au niveau de la surface de la circulation existante.

Réfection définitive

Le type de réfection définitive de tranchées préalablement retenu est fonction de la localisation de la tranchée (chaussée, trottoir ou espace public) et du type de structure en place.

Pour les trottoirs, les prescriptions ci jointes devront être appliquées :

- Découpe esthétiquement correcte (y compris forme géométrique) avec une surlargeur de chaque côté de 10 cm par rapport à la fouille (épaulements).

- Mise en place du **revêtement identique à l'existant** sur trottoir pour réfection définitive.

Tableau de détails et différents principaux types de revêtements généralement présents sur trottoir sur la commune (valeurs approximatives) :

	Trottoir enrobé basaltique ou calcaire (noir ou de couleur	Trottoir béton	Trottoir gravillon	Trottoir sable
Surface	0/6 (ou 0/10 : rare) ép : 0,04 à 0,08 m	Désactivé-balayé ép : 0,10 m	Bi-couche	Sable selon existant ép : 0,02 à 0,04 m
Base	GNT GNT ép : 0,20 m	GNT GNT ép : 0,20 m	GNT GNT ép : 0,20 m	GNT GNT ép : 0,20 m
Fondation				

Les réfections en pavés ou dalles devront réutiliser les matériaux d'origine sauf avis contraire du service gestionnaire de la ville.

Pour les chaussées, les prescriptions ci jointes devront être appliquées :

Découpe esthétiquement correcte (y compris forme géométrique) **avec une surlargeur de chaque côté de 10 cm par rapport à la fouille (épaulements).**

- **Mise en place de grave bitume** d'épaisseur (en fonction du cas du trafic, voir tableau ci-dessous) sur chaussée **avant** mise en place du revêtement identique à l'existant sur chaussée pour réfection définitive.

- Mise en place du **revêtement identique à l'existant** sur chaussée pour réfection définitive.

NB : D'une manière générale, il sera utilisé des matériaux permettant de respecter la réglementation d'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (P.M.R).

Il sera appliqué en fonction du trafic (et à adapter en fonction de l'existant et/ou en accord avec le service gestionnaire de la ville, en fonction du cas) :

	Objectif q*	Chaussée gravillonnée			Chaussée bitumineuse			Chaussée pavée		
		TF	TM	TFT	TF	TM	TFT	TF	TM	TFT
Roulement		Bi-couche			0,05 BB	0,05 BB	0,07 BB	Pavés mosaïque 0,10 Pavé échantillon 0,20		
Base	q2	0,15GBIII	0,20GBIII	0,25GBIII	0,15GBIII	0,20GBIII	0,25GBIII	0,15GBIII	0,20GBIII	0,25GBIII
Fondation	q3	GNTB	GNTB	GNTB	0,15GNTB	0,20GNTB	0,25GNTB	0,15GNTB	0,20GNTB	0,25GNTB
PSP	q3				0,30GNTB	0,35GNTB	0,40GNTB	0,30GNTB	0,35GNTB	0,40GNTB

TF : trafic faible · **TM** : trafic moyen · **TFT** : trafic fort *(* Chiffres donnés en mètre.)*

* Objectif de densification norme P98-115

De plus, ci-dessous, les différents principaux types de revêtements généralement présents sur chaussée sur la commune :

- Enrobé noir basaltique, granulométrie 0/10, épaisseur identique de l'existant.
- Enrobé noir calcaire, granulométrie 0/10, épaisseur identique de l'existant.
- Enrobé noir basaltique, granulométrie 0/6, épaisseur identique de l'existant.
- Enrobé noir calcaire, granulométrie 0/6, épaisseur identique de l'existant.
- Enrobé rouge, granulométrie 0/10, épaisseur identique de l'existant.
- Enrobé rouge, granulométrie 0/6, épaisseur identique de l'existant.
- Enrobé miel/ocre, granulométrie 0/10, épaisseur identique de l'existant.
- Béton désactivé, formule claire ou petite comète avec plus ou moins de basalte, granulométrie 0/10, épaisseur 0,10 m à 0.30 m (identique de l'existant).
- Résines gravillonnées.

En règle générale, les réparations devront se raccorder aux profils existants de la chaussée et des trottoirs sans former de bosse ou de flache.

Concernant les réfections en enrobés, les joints périphériques de la réfection, seront traité à l'émulsion de bitume et sable, ceci afin de garantir l'étanchéité du revêtement.

Les réfections en périphérie de tampons de chambres sur réseaux, pourront-être réalisé en accord avec le service gestionnaire de la ville, avec une mise en œuvre de béton fibré (noir ou de couleur teinté dans la masse, suivant le cas), d'une épaisseur adéquate du revêtement environnant existant.
Rappel : la reprise des revêtements de surface, se fera à l'identique des matériaux existants

Concernant la réfection des bétons désactivé sur chaussée ou bien trottoir, il pourra être accepté en fonction du cas (surface, lieu...), en accord avec le service gestionnaire de la ville, une réfection en sous couche primaire, en enrobé basaltique à chaud en granulométrie 0/6 ou bien 0/10, ou bien en béton adéquat à la circulation et en couche visuelle, une réfection avec mise en œuvre d'une résine gravillonnée reprenant l'aspect esthétique du revêtement existant.
L'intervenant et/ou l'exécutant, est tenu de rétablir les marquages au sol lorsqu'ils sont partiellement ou totalement effacée par les travaux, selon les modalités définies lors de l'état des lieux, conformément aux articles 26 et 46 du présent règlement. En cas de carence et après une mise en demeure non suivie d'effet, le service gestionnaire de l'espace public se charge de rétablir les marquages au sol, au frais de l'intervenant.
En application de l'article R 141-17, et sauf convention contraire, lorsque la réfection définitive est réalisée par l'occupant de la voirie, l'intervenant et/ou l'exécutant est tenu d'assurer sur les parties de chaussées, accotements, trottoirs ou autres ouvrages concernés les travaux d'entretien liés aux conditions dans lesquelles la réfection a été exécutée durant un an après la réception constatée contradictoirement de la réfection définitive

Reconstitution des chaussées et trottoirs lors de modifications ou suppressions d'émergences (bouches à clefs, tampons, ...) :

- Chaussées, trottoirs bitumineux :
  - Sable concassé humidifié concassé épaisseur variable,
  - Béton de ciment prise rapide épaisseur 0,20 m minimum,
  - Béton bitumineux à chaud épaisseur 0,05 m minimum,

- Chaussée, trottoirs pavés ou dallés :
  - Sable concassé humidifié épaisseur variable,
  - Béton de ciment prise rapide épaisseur 0,20 m minimum,
  - Pavés ou dalles.

- **Délai d'intervention pour la remise en état**

	Voirie (chaussée et trottoir)		Espace végétalisé
Nature de l'intervention	Branchements uniques et mobiliers urbains	Branchements multiples et canalisations	CG
Délai entre la fin de l'autorisation (réfection provisoire) et la réfection définitive comprenant la signalisation horizontale	6 mois	6 mois	15 jours hors plantation (suivant période et délai de commande). À définir lors du constat préalable des travaux avec le service des Espaces verts.

Cependant des campagnes de réfection des revêtements **pourront-être organisée 3 fois par an** en accord avec le service gestionnaire de la ville et les concessionnaires de réseaux, suite à plusieurs interventions du même type sur le domaine public (exemple : fuite AEP dans le cadre d'ATU).

Article 63 – Autres remises en état

Remise en état des bordures, caniveaux et zones pavées

Les bordures et les caniveaux sont reposés à l'identique sur une fondation béton de ciment de type B 25 épaisseur 0,10 m minimum. Les pontages sont interdits sauf cas exceptionnel sous accord du service gestionnaire de l'espace public, avec remblaiement sous bordures par béton de tranchée dosés à 250 kg/m3.

La remise en état de secteurs pavés impactés par des travaux devra être traitée en respectant scrupuleusement le calepinage existant. Les pavés réemployés seront ceux qui ont été déposés, afin de garantir une homogénéité du revêtement.

Remise en état des conduites des eaux de toiture sous trottoir

Toutes conduites d'eaux pluviales détériorées durant les interventions des entreprises, quelle que soit la matière de la conduite (exemple : acier, PVC ou fonte...), doivent être remplacées en intégralité, y compris accessoires.

Remise en état de la signalisation routière, dispositifs d'accessibilité PMR et du mobilier urbain

La signalisation verticale, de police ou directionnelle, le mobilier urbain (potelets, bancs, corbeilles, etc.), la signalisation horizontale et les dispositifs d'accessibilité PMR (bandes de guidages, bandes podotactiles...), seront remis en état à l'identique de l'existant, aux frais de l'intervenant dans les délais impartis pour la réfection définitive.

Le mobilier urbain relatif au transport en commun (abris d'arrêt de quai bus, poteaux d'arrêt de bus, etc.), seront remis en état selon des demandes de Sète Agglopôle Méditerranée, gestionnaire de ce type de mobilier urbain : (se renseigner auprès du service transport de Sète Agglopôle Méditerranée : 04 67 46 47 48).

Remise en état du matériel d'éclairage public

Le matériel d'éclairage public (mâts, lanternes, potences, balisages lumineux...), sera remis en état à l'identique de l'existant, aux frais de l'intervenant dans les délais impartis pour la réfection définitive.

Article 64 – Intervention sur la signalisation lumineuse et la régulation du trafic

La remise en état des équipements de signalisation lumineuse de régulation du trafic ou des boucles de détection rendue nécessaire par les travaux, est prescrite et contrôlée par la Ville de BALARUC-LES-BAINS – Service Voirie, via une entreprise mandatée.

Article 65 – Réfection des espaces verts

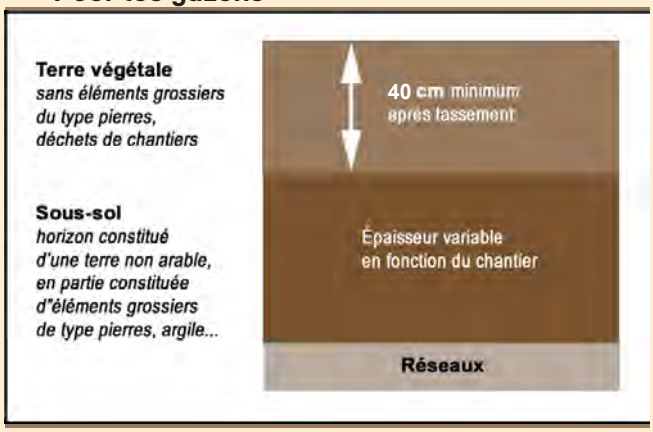
La réfection des espaces verts par l'intervenant et/ou l'exécutant doit remédier, dès la fin des travaux, aux désordres occasionnés par lesdits travaux et permettre de retrouver :

- L'aspect initial des plantations, sauf remplacement d'arbres et d'arbustes par des sujets d'essences identique et en fonction des arbres enlevés (circonférences identiques),
- L'état primitif des allées et aires diverses après reconstitution à l'identique des profils en long et en travers.

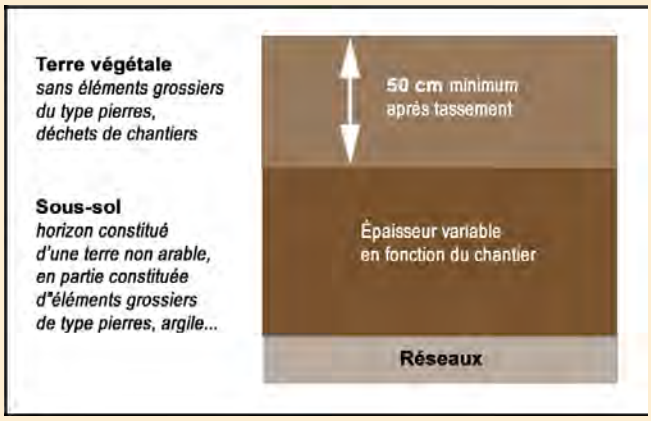
L'emprise totale des chantiers et de leurs annexes (zones de stockage, base vie...) doit être parfaitement débarrassée et nettoyée afin de faire disparaître toute trace de travaux.

Profils en travers de remise en état des espaces verts après travaux

- **Pour les gazons**



- **Pour les massifs d'arbustes**



Cette réfection, par l'intervenant et/ou l'exécutant se fait sous le contrôle du service Espaces Verts et comprend :

- La reconstitution des surfaces cultivées par régalage et mise en forme de la terre végétale nécessaire, avec fourniture des apports complémentaires éventuels, en couverture des remblais de sous-sol, sans éléments affleurant après réglage, pour éviter tous risques de projection ou d'endommagement des véhicules lors des tontes (pierres, ...).
- La reconstitution des plantations, identiques à l'initial, de toute nature (arbres, arbustes, haies, massifs, pelouses, plates-bandes, etc...), sauf remplacement d'arbres et d'arbustes par des sujets d'essences identique et en fonction des arbres enlevés (circonférences identiques) avec apport de tous les végétaux nécessaires ou semi de gazon y compris le système d'arrosage.
- La réparation des allées et aires diverses à base des matériaux en place,

- La remise en état de bon fonctionnement de tous les ouvrages détériorés ou mis provisoirement hors service du fait des travaux, y compris toutes les fournitures nécessaires (notamment pour ce qui relevé du réseau d'irrigation et tous autres ouvrages présents dans les espaces verts).

SECTION 6 – OCCUPATION ET EXÉCUTION DES TRAVAUX EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

Article 66 – Définition de l'alignement et du nivellement

En vertu des dispositions des articles L.112-1 et suivants du code de la voirie routière : L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine. Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.

L'alignement individuel est délivré par le représentant de l'État dans le département, le président du conseil départemental ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale.

Dans les agglomérations, lorsque le maire n'est pas compétent pour délivrer l'alignement, il doit obligatoirement être consulté.

L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande. Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies.

Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

En cas de classement, déclassement du domaine public ou en cas de modification d'alignement, de route ou voie, une information sera adressée aux occupants de droit, concessionnaires de réseaux. Dans les cas d'une procédure de déclassement d'une parcelle relevant du domaine public routier dans le domaine privé suivie d'une aliénation, le gestionnaire de voirie ou l'acquéreur devra consentir, à ses frais, à signer une convention de servitude devant notaire au profit de l'exploitant des ouvrages concernés préalablement à cette aliénation

Article 67 – Les saillies

Définition : Les saillies sont constituées des éléments qui dépassent du plan vertical de façade, partant de l'alignement.

Les ouvrages ou objets en saillie débordent sur l'alignement et surplombent la voie publique. Ces ouvrages sont soumis à autorisation.

Sauf pour les dispositifs et les matériels supportant de la publicité, une pré-enseigne ou une enseigne (qui font l'objet d'autorisations au titre du Code de l'Environnement), **le riverain projetant de créer ou modifier un ouvrage en saillie, doit déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) auprès du service compétent en matière d'urbanisme.**

Après réception d'un avis favorable, il devra, sauf cas particulier, déposer un formulaire de demande d'autorisation de voirie ou de demande d'arrêté, auprès du service gestionnaire de la ville, à l'adresse mail suivante, si la saillie emporte emprise sur le domaine
public : technique.patrimoine@mairie-balaruc-les-bains.fr

Pour les dispositifs et les matériels supportant de la publicité, une pré-enseigne ou une enseigne, la demande doit être déposée auprès du service urbanisme.

Les saillies peuvent être :

- fixes, c'est-à-dire faisant corps avec le bâtiment, comme les colonnes, pilastres, auvents, corniches, appuis de croisées, balcons, etc.
- mobiles, c'est-à-dire séparables du bâtiment comme les enseignes, devantures de boutiques, bannes, stores, terrasses, etc.

Détail des saillies

Les saillies autorisées ne pourront excéder, suivant la nature des ouvrages, les dimensions approximatives indiquées ci-dessous.

Les saillies devront préserver la largeur et la hauteur requise pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap, dans les zones à trafic piéton faible à modéré. Si les largeurs et hauteurs minimales se trouvent réduites du fait de la saillie, celle-ci ne pourra être autorisée.
En outre, une largeur minimale de 2,8 mètres doit être préservée dans les espaces fortement utilisés par les piétons. Dans l'hypothèse où la largeur du trottoir est inférieure à 1,40 mètre et ne répond d'ores et déjà pas au critère d'accessibilité, la demande sera examinée en tenant compte des règles énumérées au présent article.

a) Soubassement
0,05 m

b) Colonnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtres, jalousies
Persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support
Fixés sur une façade à l'alignement
Panneaux publicitaires fixés sur la façade et parallèles à celle-ci 0,10 m

c) Tuyaux et cuvettes
Devantures de boutiques (y compris les glaces, grilles,
rideaux et autres clôtures)
Corniches de toiture là où il n'existe pas de trottoir
Grilles de fenêtre du rez-de-chaussée
0,16 m

d) Enseignes perpendiculaires

- dans les voies d'une largeur inférieure à 5m
0,16 m
- dans les voies de largeur supérieure ou égale à 5m 0,80 m

Les ouvrages seront situés à plus de 3,50m de hauteur au-dessus d'un trottoir de largeur supérieur à 1,40 m.
Dans le cas contraire, l'ouvrage devra être situé à plus de 4,30 m de hauteur.

e) Socles et devantures de boutiques
0,20 m

f) Petits balcons de croisés au-dessus du rez-de-chaussée 0,22 m

g) Grands balcons, lanternes et saillies de toitures 0,80 m

Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 5 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,40 m de large au moins, auquel cas, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50 mètres.

De plus les parties les plus saillantes doivent être situées à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par le fil d'eau du caniveau ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à 0,80 m au moins de la ligne d'arbres la plus voisine.

Les dispositifs devront respecter la composition architecturale de la façade.

Les dispositifs doivent être supprimés sans indemnité lorsque des raisons d'intérêt public conduisent l'administration à exhausser le sol, à réduire la largeur du trottoir ou à implanter des panneaux ou feux de signalisation.

i) Auvents et marquises
0,80 m

Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 5 mètres. Aucune partie des ouvrages ni de leurs supports ne doit être à moins de 3 mètres au-dessus du trottoir de 1,40m de largeur.
En l'absence de trottoir si la largeur de ce dernier est inférieure à 1,40 m, ils seront situés à 4,30 m de hauteur minimum.
Les marquises peuvent être garnies de draperies flottantes dont la hauteur au-dessus du trottoir ne doit pas être inférieure à 2,50 mètres.

Le titre d'occupation fixe alors les dispositions et dimensions de ces ouvrages qui restent assujettis aux prescriptions ci-dessus relatives à la hauteur au-dessus du sol mais doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions particulières :

- leur couverture doit être translucide
- ils ne peuvent ni recevoir de garde-corps, ni être utilisés comme balcons
- les eaux pluviales qu'ils reçoivent ne doivent s'écouler que par des tuyaux de descente appliqués contre le mur de façade et disposés de manière à ne pas déverser les eaux sur le trottoir
- les parties les plus saillantes doivent être à 0,50 m au moins en arrière-plan vertical passant par le fil d'eau du caniveau ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à 0,80 m au moins de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas à 4 m au plus du nu de la façade
- leur hauteur, non compris les supports, ne doit pas excéder 1 m

j) Bannes et stores (longueur en fonction de la devanture commerciale et de la configuration du domaine public (trottoir, arbres, chaussée...))

Ces ouvrages ne peuvent être posés que devant les façades où il existe un trottoir et où la voie a une largeur minimum de 5 m.
Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par le fil d'eau du caniveau où s'il existe une plantation d'arbres sur le trottoir, à 0,80 m au moins de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine, et en tous cas, à 4m au plus du nu du mur de la façade.

Dans le cas où une terrasse sur chaussée aura été aménagée, la saillie pourra être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant à l'aplomb des barrières de sécurité.

Aucune partie de ces ouvrages, ni de leur support, ne doit être à moins de 2,20 mètres au-dessus du trottoir.

k) Corniches d'entablement, corniches de devantures et tableaux sous corniches, y

compris tous les ornements pouvant y être appliqués, lorsqu'il existe un trottoir

- jusqu'à 3 m de hauteur au-dessus du trottoir 0,16 m
- à plus de 3 m de hauteur au-dessus du trottoir 0,50 m

Le tout, sous la réserve que les parties les plus saillantes des ouvrages soient à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par le fil d'eau du caniveau.

l) Châssis basculants

Ils ne pourront être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,40 mètre de long au moins, l'arrête inférieure du châssis ne devant jamais être à moins de 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.

m) Marches et saillies au ras du sol

Il est interdit d'établir de nouvelles marches, bornes, entrées de caves ou tout ouvrage de maçonneries, en saillie sur les alignements et placés sur la voie publique.
De même les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite doivent être installées en domaine privé. Néanmoins, il pourra être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui seraient la conséquence de changements apportés au niveau de la voie ou lorsqu'il se présenterait des circonstances exceptionnelles.

n) Isolation par l'extérieur
0,10 m

Aucune isolation par l'extérieur ne sera autorisée si cela réduit à la largeur de la voie à moins de 5 m et/ou la largeur du trottoir à moins de 1,40 m.

- **Mesures :** Les dimensions des saillies autorisées sont fixées d'après la largeur (L) du trottoir au droit de l'immeuble considéré. Toutes les cotes horizontales sont indiquées par rapport au nu de fond des murs sis à l'alignement. Toutes les cotes verticales indiquées à partir du sol représentent la hauteur minimale, mesurée à l'alignement, du point le plus bas de tout ouvrage ou objet en saillie par rapport au trottoir qu'il surplombe.

  Toutefois, les conditions d'établissement des saillies peuvent faire l'objet de prescriptions restrictives (dimensions, hauteur minimale à laquelle elles peuvent être placées,) pour tenir compte de la configuration particulière des lieux et notamment pour des motifs de vues obliques.

  De plus tous les ouvrages cités précédemment seront autorisés sous les conditions suivantes :

- **Conditions d'établissement :** Les ouvrages établis en saillie sur la voie publique doivent être autorisés par la ville et exécutés en matériaux résistants et bien reliés à la construction, de manière à éviter leur chute sur la voie publique. Les autorisations relatives à l'établissement des balcons et des constructions en encorbellement ne sont accordées qu'en application du présent règlement et du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et sous la réserve expresse des droits conférés aux propriétaires limitrophes par le Code Civil en matière de vues obliques.

- **Conduits de fumée et tuyaux d'échappement :** Aucun conduit de fumée, aucun tuyau d'échappement de gaz et aucun boîtier de climatisation ne peut être appliqué sur le parement extérieur du mur de façade, ni déboucher sur la voie publique.

- **Fondations des murs de façade :** L'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite de l'alignement. Elle ne peut en aucun cas former saillie sous le domaine public. Toutefois, dans des cas exceptionnels, tels que les reprises en sous-œuvre, et après autorisation préalable

et expresse de l'autorité municipale, des dérogations peuvent être accordées. Dans ce cas, l'empattement ne peut en aucun cas dépasser l'alignement de plus de 0,10 m.

- **Les saillies, dans tous leurs éléments, supports, consoles, accessoires...**, doivent être placées au-delà du rez-de-chaussée. Les saillies doivent être disposées de façon à ne pas masquer les appareils de l'éclairage public, les plaques indicatrices des noms des voies ou les signaux de circulation.

Devantures de magasins

Définition : La devanture d'un commerce se compose des éléments composant sa façade extérieure notamment la vitrine, les éléments de décoration et le coffrage périphérique.

Les devantures de magasins doivent être établies de manière à résister à toute sollicitation, notamment aux travaux susceptibles d'être exécutés sur ou sous le domaine public, en particulier, elles doivent être ancrées ou scellées sur la façade de l'immeuble et ne peuvent reposer sur le domaine public. Les devantures existantes, non conformes aux dispositions ci-dessus, sont tolérées à titre transitoire ; elles devront être supprimées, notamment à l'occasion de travaux de modification de la construction ou de la façade.

Portes et volets : Aucune porte ne peut s'ouvrir en saillie sur la voie publique. Les volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors doivent se rabattre sur la façade et y être fixés. Leur développement sur le domaine public ne doit pas excéder 0,70 m et, une fois rabattus, ils ne doivent pas faire saillie de plus de 0,20 m.

Pour rappel (article 50), l'implantation et pose des coffrets de raccordements aux réseaux des concessionnaires : sauf avis contraire ou cas particulier qui sera à étudier et à valider avec le service gestionnaire de la ville, la pose des coffrets de raccordements aux réseaux (eau potable, électricité, gaz, téléphone, fibre optique...), sera effectuée **sans aucune emprise sur le domaine public.**

Article 68 – Mesures de protection

Tous les travaux de réparation, ravalement, etc., ne nécessitant pas l'implantation de clôture mais susceptibles de provoquer des accidents, de salir ou de porter préjudice aux usagers de la voie publique devront être protégés efficacement par du balisage, barrières et signaux placés bien en évidence aux extrémités du chantier conformément à la réglementation en vigueur.

S'ils doivent être démontés, cette opération ne peut être exécutée qu'après accord avec les services publics intéressés ; les plaques et signaux de repères sont conservés par les soins et sous la responsabilité de l'exécutant et replacés par lui en fin de travaux conformément aux instructions reçues.

En règle générale, l'intervenant devra mettre en œuvre tout le matériel nécessaire à la sécurisation du chantier de travaux (signalisation routière temporaire de chantier, clôture de chantier, balisage...).

Article 69 – Signalisation de rue

Les plaques de nom de rue et les panneaux de signalisation officielle devront être protégés. Ils devront rester visibles en tout temps, dans les mêmes conditions qu'avant l'ouverture du chantier. Tout déplacement ou modification ne pourront être effectués qu'après accord de la collectivité.

Article 70 – Repères divers

Les repères placés sur les murs et bornes ou sur le sol, repères de nivellement ou points de cadastre, plaques de repérage des bouches d'eau et d'incendie, de câbles téléphoniques ou

électriques (...), doivent être protégés s'ils restent en place pendant les travaux.

S'ils doivent être démontés, cette opération ne peut être exécutée qu'après accord avec les services publics intéressés ; les plaques et signaux de repères sont conservés par les soins et sous la responsabilité de l'exécutant et replacés par lui en fin de travaux conformément aux instructions reçues.

Article 71 – Dégradations de la voie publique ou de ses accessoires

Si au cours des travaux, des dégâts viennent à être causés à la voie publique, à ses accessoires ou aux ouvrages d'intérêt public régulièrement autorisés, l'intervenant supportera les frais de réparation qui seraient la conséquence directe ou indirecte de ces dégradations.

Pendant toute la durée des travaux, les exécutants devront enlever journellement et plus souvent s'il est nécessaire les débris, les poussières et immondices autour de leurs chantiers et dépôts.

Article 72 – Préparation des matériaux

La préparation des matériaux ne pourra se faire que dans le périmètre des travaux sauf autorisation accordée par le service gestionnaire de la ville.

Article 73 – Poussières et éclats

Pendant les travaux, toutes dispositions seront prises pour éviter la projection ou la chute sur la voie publique de poussières, d'éclats de pierre ou autres matériaux, d'outils et, d'une façon générale, de tous les objets ou produits susceptibles de blesser ou de salir les passants ou d'incommoder les voisins.

Article 74 – Émergences liées aux protections collectives du chantier

La saillie des clôtures, des échafaudages et des dépôts, sera fixée dans chaque cas en relation avec le service gestionnaire de la ville en considération de la largeur de la voie et des trottoirs et des nécessités de la circulation des piétons y compris des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes.

Toutes dispositions devront être prises afin de garantir la libre circulation des piétons sur l'espace public par la mise en place de dispositifs de déviation indiquant précisément la conduite à tenir pour les usagers des voiries.
Aux abords des virages et croisements, la visibilité devra être maintenue.

SECTION 7 – RESPECT DU PRESENT REGLEMENT

Article 75 – Sanctions applicables

Les sanctions applicables recouvrent les différentes catégories suivantes :

1. Le non-respect des prescriptions techniques particulières de réfections de voirie

En application de l'article R141-16 du Code de la voirie routière,
« Lorsque les travaux de réfection des voies communales ne sont pas exécutés dans les délais prescrits ou lorsqu'ils ne sont pas conformes aux prescriptions édictées par le conseil municipal, l'intervenant est mis en demeure d'exécuter les travaux conformément à ces prescriptions ; si les travaux ne sont pas exécutés dans le délai fixé par la mise en demeure, le maire fait exécuter les travaux d'office aux frais de l'intervenant. Toutefois, la mise en demeure n'est pas obligatoire lorsque l'exécution des travaux présente un caractère d'urgente nécessité pour le maintien de la sécurité routière ».

En application de l'article R141-18 du Code de la voirie routière « Les sommes qui peuvent être réclamées à l'intervenant, lorsque tout ou partie des travaux de réfection provisoire ou définitive

sont exécutés par la commune en application des dispositions des articles R.* 141-14 et R.* 141-15 ou lorsque les travaux sont exécutés d'office en application de l'article R.* 141-16, comprennent le prix des travaux augmentés d'une majoration correspondant aux frais généraux et aux frais de contrôle. Ces sommes sont déterminées dans les conditions prévues aux articles R.* 141-19, R.* 141-20 et R.* 141-21 ».

En application de l'article R141-19 du Code de la voirie routière « Dans le cas de travaux exécutés d'office en application de l'article R.* 141-16, les sommes dues à la commune peuvent être fixées par le conseil municipal sans que soit recherché l'accord de l'intervenant ».
Article R*141-19 : Lorsque les travaux sont exécutés par la commune en vertu des articles R.* 141-14 et R.* 141-15, le montant des sommes qui leur sont dues est fixé d'un commun accord avec l'intervenant après un constat contradictoire des quantités de travaux à exécuter. A défaut d'accord, ces sommes sont fixées par le conseil municipal. Dans le cas de travaux exécutés d'office en application de l'article R.* 141-16, les sommes dues à la commune peuvent être fixées par le conseil municipal sans que soit recherché l'accord de l'intervenant.
Article R*141-20 : Les prix unitaires sont fixés par le conseil municipal d'après les prix constatés dans les marchés passés par la commune pour les travaux de même nature et de même importance. Lorsque les travaux de réfection font l'objet d'un marché passé par la commune, le prix réclamé à l'intervenant ne peut excéder celui que fait apparaître le décompte définitif de ce marché.
Article R*141-21 : La majoration pour frais généraux et frais de contrôle est fixée par le conseil municipal. Le taux de cette majoration ne peut excéder 20 % du montant des travaux pour la tranche de travaux comprise entre 0,15 et 2 286,74 euros, 15 % pour la tranche comprise entre 2 286,89 et 7 622,45 euros et 10 % pour la tranche au-delà de 7 622,45 euros.

2. Les infractions à la police de la conservation du domaine public routier :

Pour sanctionner les infractions à la police de conservation du domaine public routier, il existe un dispositif d'amende administrative et des sanctions pénales.

Concernant l'amende administrative, le maire détenant, sur le fondement de son pouvoir de police générale, le pouvoir de « réprimer » les dépôts, déversements, déjections, projections de toutes matière ou objet de nature à nuire, en quelque manière que ce soit, à la sûreté ou à la commodité du passage ou à la propreté des voies » (CGCT, art. L.2212-2), il peut, par arrêté, prendre, prendre les mesures nécessaires pour mettre fin à une atteinte ou un empiétement sur la voie publique.

En ce sens le maire pourra infliger une amende administrative d'un montant maximal de 500 euros « tout manquement à un arrêté présentant un risque pour la sécurité des personnes et ayant un caractère répétitif ou continu ayant pour effet de bloquer ou d'entraver la voie ou le domaine public, en y installant ou en y laissant sans nécessité ou sans autorisation tout matériel ou objet, ou en y déversant toute substance », dans les conditions prévues à l'article L.2212-2-1 du CGCT.

La procédure d'amende administrative se déroule de la manière suivante :
- Sur la base d'un rapport de constatation, le maire notifie par écrit à l'intéressé les faits qui lui sont reprochés et les mesures nécessaires pour faire cesser le manquement.
- A l'expiration d'un délai de dix jours, si la personne n'a pas pris les mesures nécessaires pour faire cesser le manquement, le maire prend un arrêté de mise en demeure de se conformer à la réglementation dans un nouveau délai de dix jours.
- A l'issue de ce second délai de dix jours et à défaut d'exécution des mesures prescrites, le maire peut, par arrêté, prononcer l'amende administrative prévue.

Concernant les sanctions pénales, il est précisé, que presque toutes les atteintes du domaine public routier constituent des « contraventions de voirie routière », dont la répression relève du juge judiciaire et, plus précisément, des tribunaux de

police (CVR, art. L.116-1 et CGPPP, art L.2132-1).

En effet, selon l'article R.116-2 du CVR, sont susceptibles d'être poursuivis pour contraventions de voirie routière ceux qui auront « empiété sur le domaine public routier ou accompli un acte portant ou de nature à porter atteinte à l'intégrité de ce domaine ou de ses dépendances », auront « sans autorisation préalable et d'une façon non conforme à la destination du domaine public routier, auront occupé tout ou partie de ce domaine ou de ses dépendances ou y auront effectués des dépôts » ou encore « laissé écouler ou auront répandu ou jeté sur les voies publiques des substances susceptibles de nuire à la salubrité et à la sécurité publiques ou d'incommoder le public ».

Concrètement, constituent des contraventions de voirie routière sujettes à poursuites toutes usurpations, dégradations, vols, travaux, dépôts d'objets, occupations, et, plus largement, tout fait qui porte atteinte à l'intégralité physique des voies publiques et des ouvrages qu'elles comportent. La constatation des atteintes à la voirie doit faire l'objet d'un procès-verbal, qui pourra être établi par un agent de police municipale ou un garde particulier assermenté (CVR, art, L.116-2).

Une fois établi, le procès-verbal d'infraction est transmis au procureur de la République et, lorsque la voie appartient au domaine public routier communal, au maire (CVR, art. L116-3). Le juge pénal donc par le procureur de la République destinataire du procès-verbal, qui conserve l'opportunité des poursuites, ou bien, sur le fondement de l'article L.116-4 du CVR, par le chef du service intéressé - soit le maire dans le cas d'atteinte à la voirie communale – qui peut faire citer les prévenus et les personnes civilement responsables par des agents de l'administration. En termes de sanction, le tribunal de police peut infliger au contrevenant, une amande, selon le taux applicable aux contraventions de 5ème classe (1 500 euros maximum, pouvant-être porté à 3 000 euros en cas de récidive : code pénal, art. 131-13,5°).

En plus de l'action « civile » portée devant le juge pénal, ou lorsque le contrevenant ne fait pas l'objet de poursuites pénales, le propriétaire de la voie peut saisir le juge civil dès lors qu'est constituée une atteinte à l'affectation des dépendances du domaine.

3. Le retrait de l'autorisation unilatérale d'occupation du domaine public (complément à l'article 18 du présent règlement)

La personne publique qui a délivré l'autorisation d'occuper le domaine public peut, à tout moment et sans indemnités, retirer celle-ci à son bénéficiaire lorsque celui-ci ne respecte pas les conditions de cette autorisation. Ce retrait anticipé doit alors être justifié par un motif légitime ou par un motif d'intérêt général. Il faut préciser qu'une décision de retrait d'une autorisation d'occupation du domaine public fondée sur la faute du permissionnaire doit désormais être regardée comme une « sanction » et doit donc être motivée et précédée d'une procédure contradictoire (code des relations entre le public et l'administration, CRPA, art. L.121-1).

En effet, les permis de stationnement ou permissions de voirie concernant le domaine public routier constituent des autorisations unilatérales d'occupation du domaine public, et sont de ce fait toujours délivrés à titre précaire et révocable.

Article 77 – Cas de non-respect des autorisations de voirie ou des arrêtés municipaux

Le service de police municipale de la ville de Balaruc-les-Bains se chargera de la suite à donner en cas de non-respect des autorisations de voirie ou des arrêtés municipaux délivrés aux intervenants, dans le cadre des travaux sur le domaine public.

Balaruc-les-Bains, le 25/09/2024
Approuvé par en séance du conseil municipal le 11/09/2024

Le Maire,
Gérard CANOVAS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé des transports

Demande de permission ou d'autorisation de voirie, de permis de stationnement, ou d'autorisation d'entreprendre des travaux

Code de la voirie routière L113-2 ; L115-1 à L116-8 ; L123-8 ; L131-1 à L131-7 ; L141-10 et L141-11
Code général des collectivités territoriales L2213-6 ; L2215-4 et L2215-5

Gestionnaires des réseaux routiers

cerfa
N° 14023*01

Le demandeur

Particulier ❑ service public ❑ maître d'oeuvre ou conducteur d'opération ❑ entreprise ❑

Nom : ..... Prénom : .....
Dénomination : ..... Représenté par : .....
Adresse Numéro : ..... Extension : ..... Nom de la voie : .....
.....
Code postal |_|_|_|_|_| Localité : ..... Pays : .....
Téléphone |_|_| |_|_| |_|_| |_|_| |_|_| Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : |_|_|_|
Courriel : .....@.....

Si le bénéficiaire est différent du demandeur

Nom : ..... Prénom : .....
Adresse Numéro : ..... Extension : ..... Nom de la voie : .....
.....
Code postal |_|_|_|_|_| Localité : ..... Pays : .....
Téléphone |_|_| |_|_| |_|_| |_|_| |_|_| Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : |_|_|_|
Courriel : .....@.....

Localisation du site concerné par la demande

Voie concernée : Autoroute n° ..... Route nationale n° ..... Route départementale n° ..... Voie communale n° .....

Hors agglomération ❑ En agglomération ❑

Point de Repère (PR) routier d'origine d'application : ..... + ... ❑ Point de Repère (PR) routier de fin d'application : ..... + ... ❑

Adresse Numéro : ..... Extension : ..... Nom de la voie : .....
.....
Code postal |_|_|_|_|_| Localité : .....

Document d'urbanisme antérieur *(déclaration de travaux ou permis de construire)* : |_|_| |_|_|_| |_|_|_| |_|_|_| |_|_|_|_|_|
Référence cadastrale : Section(s) : ..... Parcelle(s) : ..... Lieu-dit : .....

Nature et date des travaux

Pose de compteur / branchement aux réseaux ❑ (1)

	Pose de clôtures	Pose de portail (portillon)	Plantations
À l'alignement	oui ❑ non ❑	oui ❑ non ❑	oui ❑ non ❑
En retrait de l'alignement	|_|_|_| mètres	|_|_|_| mètres	|_|_|_| mètres

Dépôt ou Stationnement ❑ (2) Saillie ou Surplomb ❑ (2) Aménagement d'accès ❑ (2) Ouvrages divers ❑ (1)

Station service ❑ Renouvellement ❑ Création ❑

Autres ❑ .....

Date prévue de début d'application |_|_| |_|_| |_|_|_|_| Durée d'application (en jours calendaires) : |_|_|_|

Nota : Pour connaître la délimitation du domaine public routier au droit d'une propriété riveraine, il faut déposer, auprès du gestionnaire de la route concernée et selon les modalités qu'il aura fixées, en complément, une demande d'alignement individuel.

(1) Compléter le cadre ouvrages divers (2) compléter le cadre correspondant

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès des organismes destinataires du formulaire.

Dépôt ou stationnement (2)

Demande initiale ❑ Prolongation ❑ référence du permis de stationnement : .....

Nature du dépôt ou stationnement

Matériaux ❑ Benne ❑ Grue ❑ Etalage ❑

Echafaudage ❑ Mobilier urbain ❑ Terrasses de café ❑ Vente le long de la voie ou sur aire de service ❑

Autres *(à préciser)* ❑ : .....

Saillie ou surplomb (2)

Largeur :

de la voie ⌊_⌊_⌊_ mètres — de la saillie ⌊_⌊_⌊_ mètres

des trottoirs ⌊_⌊_⌊_ mètres — Hauteur sous saillie ⌊_⌊_⌊_ mètres

Aménagement d'accès (2)

Avec franchissement de fossé ❑ : Diamètre du tuyau ⌊_⌊_⌊_ millimètre Longueur ⌊_⌊_⌊_ mètres

Distance par rapport à l'axe de la chaussée ⌊_⌊_⌊_ mètres Nature du tuyau : .....

Sans franchissement de fossé ❑ Largeur de l'aménagement ⌊_⌊_⌊_ mètres

Ouvrages divers (1)

Travaux sur ouvrages existants ❑ Installation nouvelle ❑

Réseaux aériens ou souterrains ou branchement :

Eau potable ❑ Eaux pluviales ❑ GDF ❑ Opérateurs réseaux ❑

Eaux usées ❑ EDF ❑ Autres *(à préciser)* ❑ : .....

	Sous voirie	Sous accotement ou trottoirs
Tranchée longitudinale	⌊_⌊_⌊_ mètres	⌊_⌊_⌊_ mètres
Tranchée transversale	⌊_⌊_⌊_ mètres	⌊_⌊_⌊_ mètres
Fonçage	⌊_⌊_⌊_ mètres	⌊_⌊_⌊_ mètres

Aménagement de surface ou équipements :

Stationnement ❑ Arrêt bus ❑ Passage supérieur ou inférieur ❑ Équipements de la route ❑

Autres (à préciser) ❑ : .....

Pièces jointes à la demande

Afin de permettre et de faciliter la compréhension et l'instruction du dossier, la demande d'autorisation est accompagnée des pièces suivantes détaillées par nature de travaux.

1 - Pour toute demande

Plan de situation 1/10 000 ou 1/20 000ème ❑ Plan de localisation précis 1/1 000 ou 1/ 2 000ème ❑(3) Photos ❑

2 - Pièces complémentaires par nature de demande

2a - Clôtures/portails/Plantations/Dépôt ou stationnement/surplomb

Coupes longitudinales et transversales indiquant l'emprise occupée du domaine public 1/50ème ❑

2b - Aménagement d'accès/ouvrages divers portant atteinte au patrimoine

Plan des ouvrages projetés 1/200 ou 1/500ème ❑ Cahiers des coupes techniques de tranchées 1/50ème ❑

Plan de détails de franchissement des points singuliers 1/50ème ❑

2c - Station service : Plan d'implantation des pistes avec signalisation de police 1/200 ou 1/500ème ❑

J'atteste de l'exactitude des informations fournies ❑

Fait à : ... Le : ⌊_⌊_ ⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_

Nom : ..... Prénom : ..... Qualité : .....

(3) Extrait cadastral ou équivalent

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé des transports

Demande d'arrêté de police de la circulation

Code de la route L411-1 à L411-7
Code général des collectivités territoriales L2213-1 à L2213-6.1

Gestionnaires des réseaux routiers

cerfa
N° 14024*01

Le demandeur

Particulier ☐ Service public ☐ Maître d'œuvre ou conducteur d'opération ☐ Entreprise ☐

Nom : ..... Prénom : .....

Dénomination : ..... Représenté par : .....

Adresse Numéro : ..... Extension : ..... Nom de la voie : .....

.....

Code postal ☐☐☐☐☐ Localité : ..... Pays : .....

Téléphone ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ☐☐☐

Courriel : .....@.....

Si le bénéficiaire est différent du demandeur

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse Numéro : ..... Extension : ..... Nom de la voie : .....

.....

Code postal ☐☐☐☐☐ Localité : ..... Pays : .....

Téléphone ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ☐☐☐

Courriel : .....@.....

Localisation du site concerné par la demande

Voie concernée : Autoroute n° ..... Route nationale n° ..... Route départementale n° ..... Voie communale n° .....

Hors agglomération ☐ En agglomération ☐

Point de Repère (PR) routier d'origine d'application : ..... + ... ☐ Point de Repère (PR) routier de fin d'application : ..... + ... ☐

Adresse Numéro : ..... Extension : ..... Nom de la voie : .....

.....

Code postal ☐☐☐☐☐ Localité : .....

Nature et date des travaux

Permission de voirie antérieure : Oui ☐ Non ☐ Si oui indiquer la référence : .....

Description des travaux : .....

.....

.....

.....

Date prévue de début des travaux : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ Durée des travaux (en jours calendaires) : ☐☐☐

Réglementation souhaitée

Durée de la réglementation (en jours calendaires) : ☐☐☐ Date de début de réglementation ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

Restriction sur section courante ☐ Restriction sur bretelles ☐

Sens de circulation concerné : Deux sens de circulation ☐ Sens des Points de Repères (PR) croissants ☐

Sens des Points de Repères (PR) décroissants ☐ Fermeture à la circulation ☐

Basculement de circulation sur chaussée opposée ☐

Circulation alternée : Par feux tricolores ☐ Manuellement ☐

Restriction de chaussée :

Neutralisation de la bande d'arrêt d'urgence (BAU) ☐ Empiètement sur chaussée ☐ largeur de voie maintenue ☐☐

Suppression de voie ☐ nombre de voie(s) supprimée(s) ☐☐

Interdiction de :

Circuler	Stationner	Dépasser
Véhicules légers ❑	véhicules légers ❑	véhicules légers ❑
poids lourds ❑	poids lourds ❑	poids lourds ❑

Vitesse limitée à : ⌊_⌋⌊_⌋ km/h

Itinéraire de déviation *(à préciser par sens)* :

.....

.....

.....

.....

Autres prescriptions :

.....

.....

.....

La pose, le maintien ou le retrait de la signalisation spécifique au chantier sont effectués par :

Le demandeur ❑ Une entreprise spécialité ❑

Nom : ..... Prénom : .....

Dénomination : ..... Représenté par : .....

Adresse Numéro : ..... Extension : ..... Nom de la voie : .....

.....

Code postal ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Localité : ..... Pays : .....

Téléphone ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋ Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋

Courriel : .....@.....

Pièces jointes à la demande

Afin de faciliter la compréhension et l'instruction du dossier, la demande d'arrêté est accompagnée d'un dossier comprenant :

Une notice détaillée avec notamment l'évaluation de la gêne occasionnée au usagers ❑

Plan de situation 1/10 ou 1/20 000ème ❑ Plan des travaux 1/200 ou 1/ 500ème ❑ Schéma de signalisation ❑

Itinéraire de déviation 1/2 000 ou 1/5 000ème ❑

J'atteste de l'exactitude des informations fournies ❑

Fait à : ... Le : ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋

Nom : ..... Prénom : ..... Qualité : .....

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès des organismes destinataires du formulaire.

BALARUC LES BAINS
source d'énergies

Service Police Municipale
Tel : 04.67.46.81.00
Fax : 04.67.43.19.01

N : 19/AM/05/058
Arrêté du :
(non transmissible)

ARRETÉ MUNICIPAL PERMANENT réprimant le bruit sur les chantiers de travaux publics ou privés

Le Maire de BALARUC-LES-BAINS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2212-1, L2212-2, L2213-4, L2214-4, L2215-6 et L2215-7,

VU le Code de la Santé Publique relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinage, et notamment ses articles L1311-2, et R1334-30 à 37,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L571-1 à L571-26 et R571-27 à R571-30,

VU le Code Pénal, et notamment ses articles R623-2 et L2212-16,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R111-2 et R11-3-1,

VU l'arrêté préfectoral du département de l'Hérault relatif aux bruits du voisinage,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,

VU la loi n°2001-1062 du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne,

VU le décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage,

VU la circulaire du 27 février 1996 relative à la lutte contre les bruits de voisinage,

CONSIDERANT que les bruits excessifs et abusifs portent atteinte à la santé, à l'environnement et à la qualité de vie,

CONSIDERANT qu'il appartient au Maire, d'une part d'assurer concurremment avec les autres autorités compétentes la tranquillité publique, en publiant et en appliquant les lois et règlements de police et en rappelant les citoyens à leurs obligations,

CONSIDERANT qu'il lui appartient, d'autre part, de prendre dans des domaines de sa compétence les mesures appropriées pour préserver la santé publique,

.../...

Arrête

Article 1.: Travaux bruyants - chantiers de travaux publics ou privés

Sont interdits sur la commune de BALARUC-LES-BAINS tous les chantiers de travaux bruyants, soumis à autorisation ou à déclaration (permis de construire, de démolir, autorisation d'occupation du domaine public...) du lundi au vendredi de 20h00 à 08h00, le samedi de 19h00 à 09h00, et les dimanches et jours fériés toute la journée. Excepté les interventions d'utilité publique d'urgence (gaz, électricité, eaux, assainissement).

Des dérogations pourront être accordées par le représentant de l'Etat, après avis du Maire dans certaines circonstances.

Dans ces hypothèses, le responsable du chantier devra prendre toutes dispositions pour préserver par des moyens appropriés la tranquillité des riverains.

Dans ce cas, l'information du public concerné par ce chantier sera réalisée, à l'initiative du maître de l'ouvrage, par un affichage visible sur les lieux qui indiquera la durée des travaux, ses horaires et les coordonnées du responsable.

Des dispositions particulières, peuvent être exigées dans les zones particulièrement sensibles du fait de la proximité d'hôpitaux, cliniques, établissements d'enseignements et de recherches, établissements thermaux, de crèches, de maisons de convalescences et foyers de personnes âgées ou autres locaux similaires.

Est interdit sur la commune de BALARUC-LES-BAINS la « technique du battage de pieux », sauf autorisation particulièrement délivrée par le représentant de l'Etat après avis du Maire.

Les matériels et engins de chantier devront être conformes à la réglementation en vigueur et répondre aux prescriptions suivantes :

Chaque engin devra comporter une plaque signalétique indiquant l'année de fabrication et le niveau de puissance et 1 ou de pression acoustique.

Le responsable de chantier devra pouvoir fournir l'attestation de conformité du matériel.

Les engins devront fonctionner le capot fermé. Sur le sol réfléchissant, engin à l'arrêt, moteur au régime de puissance maximale, la mesure de pression acoustique sera effectuée à 7 mètres des capots moteurs devra respecter le tableau suivant :

Puissance matériel	CV	P<200	200<P<300	300<P<500	P>500
	KW	P<147	147<P<221	221<P<368	P>368
Limites en DBA		80	83	87	90

En cas de non-respect de cette réglementation, le Maire ou les fonctionnaires habilités à cet effet, pourront ordonner l'arrêt immédiat des matériels et engins concernés jusqu'à la mise en conformité des appareils en cause ou de leur mode d'utilisation, sans préjudice des sanctions pénales prévues par les textes qui concernent la protection contre le bruit.

.../...

Article 2.: Les infractions au présent arrêté sont constatées et poursuivies conformément aux lois.

Article 3.: Le Maire de la Commune de Balaruc-les-Bains, Madame la Directrice Générale des Services de la Commune de Balaruc-les-Bains, Monsieur le Préfet de l'Hérault, Monsieur le Commandant de la Gendarmerie de Balaruc-les-Bains, Madame la responsable de la Police Municipale de Balaruc-les-Bains, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 4.: Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

Le Maire certifie
sous sa responsabilité
le caractère exécutoire
du présent acte,
Affiché le : 28/5/19
Retiré le :
Le Maire
Gérard CANOVAS

Fait à Balaruc-les-Bains, le 27 mai 2019

Le Maire
Gérard CANOVAS

MAIRIE DE BALARUC LES BAINS
34540 Hérault

CONSTAT D'ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Services techniques

□ Constat avant travaux ou occupation du domaine public

□ Constat après travaux ou occupation du domaine public

Date du constat ……

Entreprise / pétitionnaire ……

Nom – Prénom

……

Adresse

……..

Code postal …….. Ville ……

Tél. …… E-mail ……

Autorisation de voirie/arrêté municipal n° ……

Lieu……

Objet des travaux

……
……

Remarques sur état avant et/ou après les travaux

……
……
……
……
……

□ Pièce jointe (reportage photos)

Date ……

Signature de l'entreprise / pétitionnaire

Date ……

Signature du représentant de la commune de Balaruc-les-Bains

Règlement de voirie portant sur les travaux / Ville de Balaruc-les-Bains
Septembre 2024

BALARUC
LES BAINS
source d'énergies