

COMMUNE DE PUISSESGUIER  
(34620)

Département de l'Hérault



## PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L123-13-3 du Code de l'Urbanisme

RÈGLEMENT - ZONE UA



Urbanisme et Territoires

URBANISME ET TERRITOIRES

Octobre 2013

28, AVENUE DE MAURIN • CENTRE D'AFFAIRES MERCURE • 34000 MONTPELLIER  
TÉL. : 04.34.11.36.73 • E-MAIL : [urbanisme\\_territoires@yahoo.fr](mailto:urbanisme_territoires@yahoo.fr)

# CHAPITRE I - ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UA correspond au centre ancien de l'agglomération de Puisserguier ainsi que du hameau de Manière, se caractérisant par un bâti ancien de forte densité et une implantation généralement en ordre continu à l'alignement des voies. La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant notamment des commerces, des services, des équipements publics.

Au sein de la zone, sont distingués les secteurs suivants :

- **UAa** désignant le centre historique de l'agglomération de Puisserguier (circulade).

## RAPPELS REGLEMENTAIRES

---

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**RU, Rp, BU, Bp et ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

## Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage agricole (excepté les sièges d'exploitation) et d'élevage
- Les bâtiments à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

### 2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

## Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### 1- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal
- Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone
- Les sièges d'exploitation agricole

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

### 2- En secteur UAa

Tous travaux de démolition ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction devront être précédés d'une demande de permis de démolir dans les formes prévues aux articles R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

## **Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

### **2- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

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

### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

### 3- Eaux pluviales

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

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

### 4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

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

## Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1- Secteurs UAa

Les constructions et installations nouvelles seront édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- ou dans le prolongement des bâtiments voisins lorsque le bâti constitue un front continu sur la voie, ou dans le prolongement des bâtiments existants lorsqu'il s'agit d'une extension,

Des reculs pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité.

### 2- Secteur UA

Les constructions et installations nouvelles seront édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- ou dans le prolongement des bâtiments voisins lorsque le bâti constitue un front continu sur la voie, ou dans le prolongement des bâtiments existants lorsqu'il s'agit d'une extension,
- ou en recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des reculs pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité.

## **Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nouvelles seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Une interruption dans la continuité des façades sur rue ne peut être autorisée qu'à partir d'une limite latérale (ordre semi-continu) lorsque la longueur de la parcelle sur rue excède 20 mètres et sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 + 3m$ ).

*Pour les constructions édifiées en second ou troisième rang :*

*A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 + 3m$ ).*

## **Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **Article UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Calcul de la hauteur**

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

### **2- Hauteurs maximales**

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), dans la limite de 10 mètres à l'égout de la toiture.

Toute extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximum définie ci-dessus pourra atteindre la hauteur de l'existant sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

## **1- Toitures**

Les matériaux de couverture doivent s'inspirer des matériaux traditionnellement utilisés dans la commune (tuiles canal ou romanes, ...).

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

## **2 - Façades**

Sont interdits :

- l'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...),
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...) ; les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les trompe-l'œil pourront être autorisés s'ils restent compatibles avec le respect des paysages urbains. Les décors de façade et les éléments de modénature devront rester sobres et s'inspirer des éléments correspondants de l'environnement bâti.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...).

Les ouvertures devront être alignées horizontalement pour chaque niveau. La somme des ouvertures doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade. Les ouvertures pourront être soulignées par un encadrement. Les menuiseries et les huisseries seront de préférence en bois.

Les coffres de climatisation, les antennes et paraboles apposés en façade sur rue devront faire l'objet d'un travail d'intégration et de mise en discrétion.

Les panneaux solaires apposés en façade sur rue sont interdits.

## **3 - Annexes**

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

## **4- Clôtures**

Sous réserve des dispositions du PPRI concernant les clôtures, les clôtures sur rue seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage transparent ou semi-transparent, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants, en privilégiant le bois et les ferronneries.

## 5- Travaux sur l' existant

Les matériaux utilisés en cas de travaux réalisés sur les constructions existantes (rénovation, restauration, extension, surélévation, ...) se référeront à ceux du bâtiment initial dans l'objectif de conserver, améliorer ou rendre au bâtiment son caractère d'origine.

A toutes fins utiles, il conviendra de se référer au cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

## 6- Adaptations et dérogations

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies aux points 1 à 5 du présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

### Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Excepté en **secteur UAa** où il n'est pas imposé de réaliser de places de stationnement, il sera exigé :

- pour les habitations : 1 place par logement,
- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas d'un stationnement existant, y compris **en secteur UAa**, celui-ci doit être maintenu. Il pourra être déplacé sur la parcelle sous réserve de satisfaire aux exigences de dimensionnement exposées ci-dessus.

### Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles privées seront, dans la mesure du possible, plantés d'essences végétales adaptées au climat local.



Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les aires de stationnement réalisées sur les emprises publiques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

<b>Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

Non réglementé