

Commune de
Aspiran (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
PLU	20 avril 2015	4 mars 2019	19 août 2019	16 décembre 2019
Modification simplifiée 1	20 octobre 2022	-	2 novembre 2022	13 avril 2023

approbation

5 - Règlement

SOMMAIRE

1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1

1.1. INTRODUCTION	2
1.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION	2
1.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	2
1.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
1.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES	3
1.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE	3
1.2.2. ADAPTATIONS MINEURES	3
1.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	3
1.2.4. LES SANCTIONS	5

2. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

7

2.1. RISQUE INONDATION	8
2.1.1. PPRI	8
2.1.2. AZI	8
2.1.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES	8
2.1.4. REcul DES COURS D'EAU	8
2.2. RISQUE FEU DE FORÊT	9
2.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS	9
2.2.2. DÉFENSE INCENDIE	9
2.3. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI	9
2.3.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	9
2.3.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23	9
2.3.3. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	9
2.3.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	10
2.3.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE	10
2.4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	10
2.4.1. INFRASTRUCTURES - RÉSEAUX	10
2.4.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES	11
2.5. AUTRES RÈGLES COMMUNES	11
2.5.1. ÉQUIPEMENTS PUBLICS	11
2.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS	11

3. TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

13

3.1. CHAPITRE I - ZONE UBA	14
3.2. CHAPITRE II - ZONE UFB	22

3.3. CHAPITRE III - ZONE UC	31
3.4. CHAPITRE IV - ZONE UEP	40
3.5. CHAPITRE V - ZONE UE	47
4. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	53
4.1. CHAPITRE I - ZONE AU	54
5. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
5.1. CHAPITRE I - ZONE A	64
6. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	73
6.1. CHAPITRE I - ZONE N	74
7. ANNEXE 1 - NUANCIER DE COULEURS FAÇADE, MENUISERIE	81
8. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (151-19) ET BIODIVERSITÉ (151-23)	91
9. ANNEXE 3 - LEXIQUE	101
10. ANNEXE 4 - RÈGLEMENT PLUVIAL	107
11. ANNEXE 5 - GUIDE DES CAPTEURS SOLAIRES	109



I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. Introduction

I.1.1. CHAMP TERRITORIAL

D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Aspiran.

I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.
- 2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementé» y figurant :
 - a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
 - b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles ;
 - les zones d'intervention foncière ;
 - les zones d'aménagement différé ;
 - les secteurs sauvegardés ;
 - les périmètres de restauration immobilière ;
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
 - c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...
- 3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

□ LES ZONES URBAINES ÉQUIPÉES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

Zone **Uba** : correspondant à la zone urbaine dense du village

Zone **Ufb** : correspondant à la zone urbaine de type faubourg, autour du centre ancien

Zone **Uc** : correspondant à l'urbanisation mixte à dominance d'habitat, avec un secteur à enjeux paysagers forts, **Ucp**

Zone **Uep** : correspondant à l'urbanisation spécifique liée à des équipements publics et des secteurs **Uep1** cimetière et **Uep2** parking

Zone **Ue** : correspondant à l'urbanisation à vocation économique

□ LES ZONES FUTURES D'URBANISATION

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat unique-ment, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

□ LES ZONES AGRICOLES

Zone **A** identifiée en raison de son potentiel agricole, et secteur **Ap** agricole protégée, ayant des enjeux justifiant de sa protection (paysage, captage, biodiversité,...).

□ LES ZONES NATURELLES

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages, comprenant les secteur **NO** identifié au titre de la biodiversité où toute construction est interdite et les secteurs **N1 à N5** où des usages spécifiques préexistent.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

1.2. Dispositions réglementaires générales

1.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

1.2.2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

1.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif).

SOMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE

Constructions nouvelles

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations (C. urb., art. L. 421-1).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

- soit dispensées de toute formalité et dont la liste figure aux articles R*. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme;
- soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans

une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

Travaux sur existant et changement de destination soumis à permis de construire

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;
- des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m². Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m² de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m². Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 ;
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R*. 151-27.

Changement de destination

Les changements de destination visés par l'article R*. 151-27 du code de l'urbanisme, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable (C. urb., art. R*. 421-17, b) sinon à permis

de construire (C. urb., art. R*. 421-14, c). Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

■ Soumis à permis d'aménager

Depuis le 1^{er} octobre 2007, les régimes particuliers sont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

- certains lotissements et remembrements ;
- la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;
- les golfs de plus de 25 ha ;

- les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;
- certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance (parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

■ Soumis à déclaration préalable

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis (C. urb., art. L. 421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés. Il en est ainsi pour :

- les clôtures ;
- certains aménagements dans les campings, les lotissements, les secteurs sauvegardés ou les zones de restauration immobilière ;
- une partie des aménagements antérieurement soumis au régime des installations et travaux divers et qui relèvent désormais de la déclaration préalable ou du permis d'aménager selon leur importance.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - > une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;
 - > une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
 - > une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² ;
- les habitations légères de loisirs implantées dans les

- conditions définies à l'article R*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² ;
- les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - > une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;
 - > une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ;
 - > une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² ;
 - les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;
 - les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;
 - les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;
 - les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² sur une même unité foncière
 - les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur;
 - les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m².

I.2.4. LES SANCTIONS

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II.1. Risque inondation

II.1.1. PPRI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI). Les règles du PPRI s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.

II.1.2. AZI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables). Des conditions particulières d'occupation du sol sont définies sur les zones concernées.

II.1.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans toute opération, il convient de mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux pluviales :

- **favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux** pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par :
 - l'installation de pavés poreux alvéolans,
 - la constitution d'allées en gravier,
 - Etc....
- **limiter les ruissellements** à l'intérieur de la parcelle ;
- **favoriser l'infiltration à la parcelle** en orientant le ruissellement vers les espaces verts.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à une construction, voirie ou parking, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre **une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé**. Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'un **débit de fuite inférieur ou égale à 5 l/s/ha**.

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, ainsi que la surface totale du projet (augmentée de la surface cor-

respondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) étant supérieure à 1 ha, feront l'objet d'une **procédure Loi sur l'eau** (régime de la déclaration ou d'autorisation).

Pour les opérations non concernées par une procédure IOTA et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

II.1.4. REcul DES COURS D'EAU

En application du principe de précaution, et en l'absence d'étude hydraulique, toute construction doit être implantée à au moins 20m des berges des cours d'eau pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

Les cours d'eau qui imposent ce recul sont repérés sur les documents graphiques.

Dans le cas d'une étude hydraulique, ce recul pourra être ajusté, sans toutefois être réduit à moins de 10m des berges.

Pour tous les autres cours d'eau (non identifiés sur les documents graphiques) **et fossés, toute construction doit être implantée à au moins 5m des berges.**

II.2. Risque feu de forêt

II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

II.2.2. DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie du département de l'Hérault.

II.3. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

II.3.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

II.3.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

Des éléments du patrimoine culturel ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

- Leur destruction ou transformation est interdite;
- Leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dis-

positions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin doivent être préservés et restaurés, mais peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur
- les puits doivent être restaurés, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23:

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences)
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

II.3.3. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

L'article 3 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003, codifié à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, prévoit que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles

d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

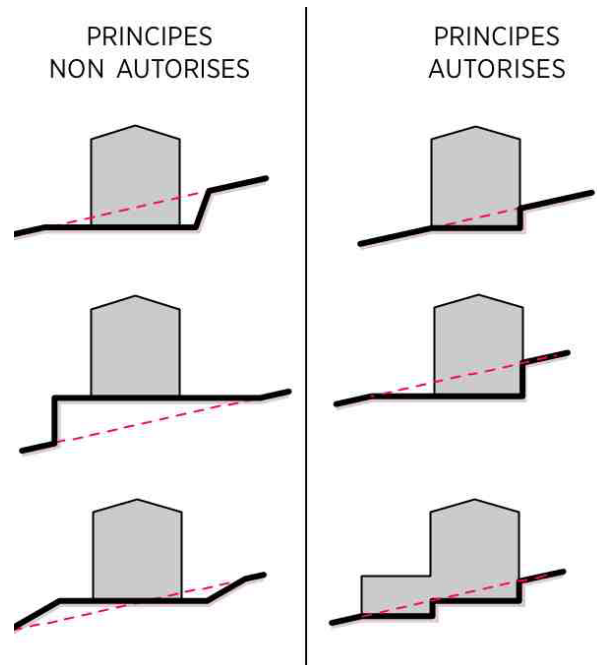
Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

II.3.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des haies seront variées.
- **Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine :** non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...
- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.
- **Les arbres existants doivent être autant que possible conservés.** Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

II.3.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE

La construction doit respecter la topographie du site. Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone.



II.4. Équipements et réseaux

II.4.1. INFRASTRUCTURES - RÉSEAUX

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Dans toutes les zones, sont autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, leur maintenance, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. La hauteur définit dans la zone considérée ne leur est pas applicable.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes

de télécommunications.

II.4.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

II.5. Autres règles communes

II.5.1. ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics peuvent ponctuellement déroger aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantés si les prescriptions liées à l'équipement public le nécessite.

II.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

■ Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée, dans un délai de 10 ans, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

■ Bâti existant non conforme à la règle

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.



III. TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III.1. Chapitre I – Zone Uba

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les parties anciennes du village et la réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Cette zone est aussi couverte par le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

III.1.2.1. Zone Uba : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations :

- Les exploitations agricoles, (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec

l'habitat ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

III.1.2.2. Zone Uba : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- L'habitation est autorisée sous réserve d'une façade sur voie publique d'une largeur minimale de 3 mètres permettant l'éclairage naturel.
- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
- Le commerce de gros est autorisé dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout) ;
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

III.1.2.3. Zone Uba : Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération supérieure ou égale à 5000m² devra proposer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Une majoration maximale de 20% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social. En outre, pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.1.2.4. Zone Uba : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Une majoration maximale de 20% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social. En outre, pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Une majoration maximale de 20% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations d'exemplarité énergétique.

III.1.2.5. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées si aucune disposition ne figure au document graphique,

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

☐ **DISPOSITIONS CONCERNANT LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT :**

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles définies ci-dessous et qu'elles soient situées à 4 m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 m minimum au-dessus du niveau de la chaussée pour les voies dépourvues de trottoir. Ces saillies ne peuvent pas être supérieure à 50cm de débord sur l'alignement.

☐ **PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

III.1.2.6. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les limites latérales, dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les constructions sont :

- soit implantées en limite séparative,
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ; dans ce cas la distance comptée de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale à 3m
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

III.1.2.7. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont :

- soit implantées en limite séparative,
- soit implantées avec un retrait d'au moins trois mètres (3m),
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions implantées sur les limites séparatives non latérales est de quatre mètres (4m).

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1.2.10. Zone Uba : Caractéristiques architecturales et paysagères

La démolition de tout bâti est soumise à autorisation au titre du droit des sols.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine et à veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles lors d'éventuels travaux: maîtriser les couleurs des enduits et respecter les percements et décors propres à chaque époque.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

■ couvertures, toitures

Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 35%, sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente: dans ce cas la pente unique peut être maintenue.

Les terrasses sont interdites, même partiellement. Les loggias peuvent être admises dans le respect de la volumétrie des constructions.

Les chiens assis sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture sont autorisés, dans la limite de 1m² par tranche de 50 m² de toiture.

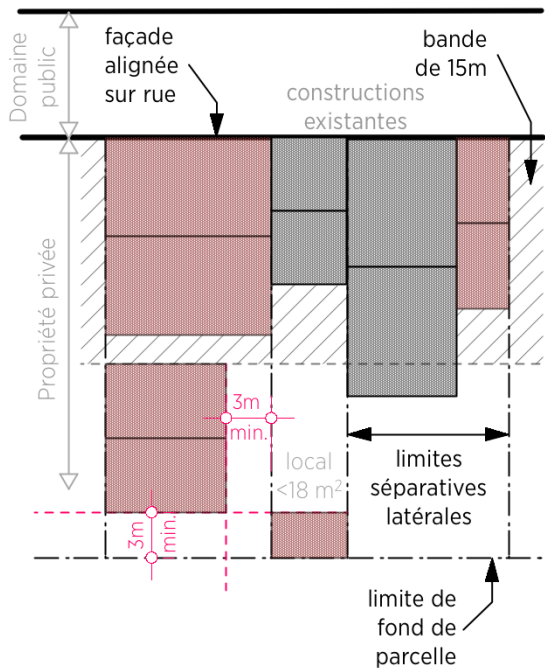
Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, et non visibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.



Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

III.1.2.8. Zone Uba : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.1.2.9. Zone Uba : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

Les souches nouvelles seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chapéron en tuiles.

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront :

- pour les façades sans pierre ou d'un appareillage médiocre : enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin.
- pour les façades en pierre et en appareillage de qualité : mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres (sans enduit), ou enduite en totalité. La pierre lorsqu'elle est visible doit être posée en appareillage soigné de type « porteur ». L'aspect en parement collé est interdit. La pierre peut être jointoyée avec du mortier et un sable d'une couleur proche de la couleur de la terre locale. Les contrastes sont interdits. Les joints ne doivent être ni creusés, ni en surépaisseur, mais arasés à fleur de pierre.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre profitent d'une isolation et d'un effet de masse qui ne nécessitent pas d'isolation complémentaire. L'isolation par l'extérieur est interdite.

Une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.

■ Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement

restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront préférentiellement en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué et PVC, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres.

Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront si nécessaire, respecter les dessins des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

■ Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,... :

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires est impossible si elle est impactante dans une perception d'ensemble des toitures anciennes, surtout si elles sont covisibles avec les monuments historiques.

L'emplacement du panneau doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être rajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétique-

ment en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise soleil, verrière, bardage, etc. Les panneaux solaires peuvent, par exemple, composer la toiture d'une annexe en fond de jardin. Ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

Se référer au Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon, en annexe du présent règlement.

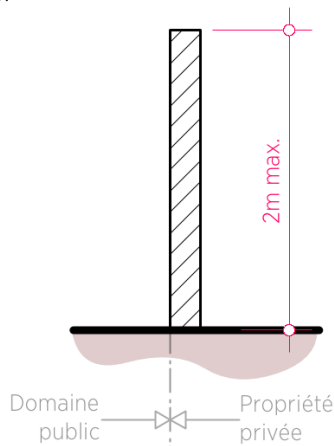
■ Clôtures

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront soit :

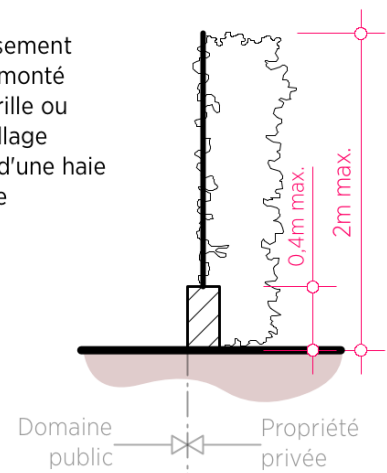
- en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murets de clôture seront obligatoirement enduits selon les mêmes règles que pour les façades.

Mur plein



Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



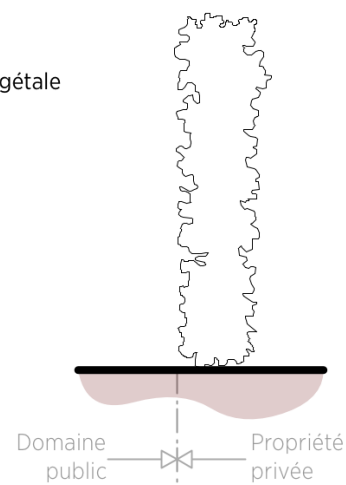
Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder deux mètres de hauteur. Elles sont constituées :

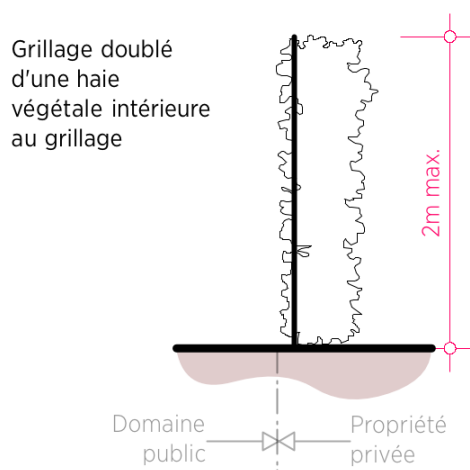
- soit d'une haie végétale,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale de 2m maximum.

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Haie végétale seule





III.1.2.11. Zone Uba : Obligations

imposées en matière de performances

énergétiques et environnementales

Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% maximum de l'emprise au sol.

III.1.2.12. Zone Uba : Traitement envi-

ronnemental et paysager des espaces non

bâties et abords des constructions

Se reporter à la définition des espaces végétalisés dans le lexique.

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

III.1.2.13. Zone Uba : Obligations

imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation
- pour les changements de destination en vue de création de logements nouveaux, ou pour toute réhabilitation de deux logements ou plus : une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de 5 logements ou plus, des emplacements vélos/deux roues seront réalisés dans le cadre de l'opération, au nombre de 2 emplacements pour 5 logements.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.1.2.14. Zone Uba : Conditions de

desserte des terrains par les voies pu-

bliques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.1.2.15. Zone Uba : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de piscines et autres eaux de lavage ou polluées, ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine publique départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée

au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

III.1.2.16. Zone Uba : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.2. Chapitre II - Zone Ufb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les faubourgs, autour du centre ancien et la réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Cette zone est aussi couverte par le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église.

Une partie de cette zone est soumise au risque inondation, défini par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi). Les règles du PPRi approuvé s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

III.2.2.1. Zone Ufb : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations :

- Les exploitations agricoles, (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une su-

- perficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

III.2.2.2. Zone Ufb : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
- Le commerce de gros est autorisé dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout) ;
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout) ;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage
- Dans les secteurs inclus dans la bande de 100m de l'autoroute et/ou 75m de la RD609 (secteur gare), aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.
- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :
- les établissements à caractère stratégique (utile à une gestion de crise) ou vulnérable (publics jeunes, âgés ou dépendants) sont interdits,
- toutes les nouvelles habitations devront respecter un exhaussement du plancher à 0,30 m au-dessus du

- terrain naturel
- tout remblais est interdit.

III.2.2.3. Zone Ufb : Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération supérieure ou égale à 5000m² devra proposer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Une majoration maximale de 20% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social. En outre, pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.2.2.4. Zone Ufb : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Une majoration maximale de 20% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social. En outre, pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Une majoration maximale de 20% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations d'exemplarité énergétique.

III.2.2.5. Zone Ufb : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

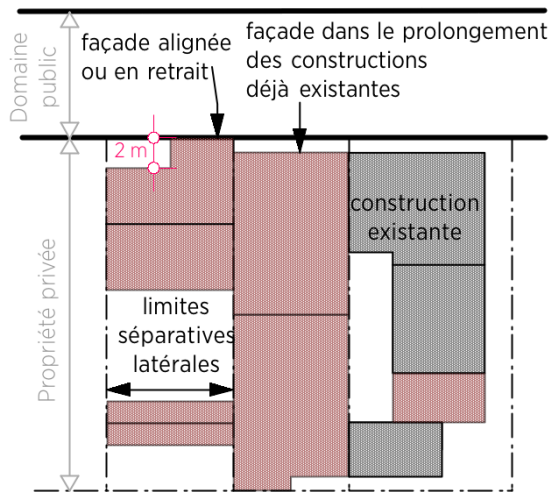
Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sauf indications spécifiques sur les documents graphiques, les constructions sont :

- soit implantées en limite des voies et emprises publiques, ou des voies privées,
- soit implantées en retrait de 2 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées,
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

Le long des routes départementales, les constructions sont impérativement implantées avec un recul de trois mètres.



□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux

équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

□ DISPOSITIONS CONCERNANT LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT :

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles définies ci-dessous et qu'elles soient situées à 4 m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 m minimum au-dessus du niveau de la chaussée pour les voies dépourvues de trottoir. Ces saillies ne peuvent pas être supérieure à 50cm de débord sur l'alignement.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

Zone Ufb : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les limites latérales, dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les constructions sont :

- soit implantées en limite séparative,
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ; dans ce cas la distance comptée de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale à 3m
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

❑ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

III.2.2.6. Zone Ufb : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.

❑ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont :

- soit implantées en limite séparative,
- soit implantées avec un retrait d'au moins trois mètres (3m),
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

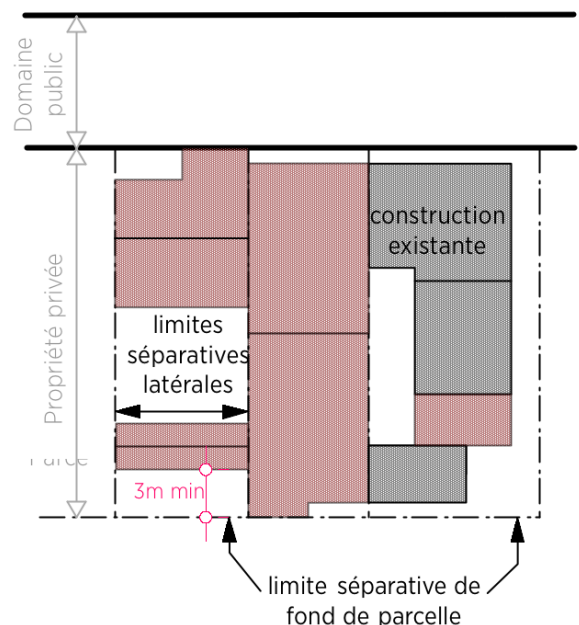
La hauteur maximale des constructions implantées

sur les limites séparatives non latérales est de quatre mètres (4m).

❑ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

❑ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

III.2.2.7. Zone Ufb : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.2.2.8. Zone Ufb : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.2.9. Zone Ufb : Caractéristiques architecturales et paysagères

La démolition des bâtiments anciens est interdite.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine et à veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles lors d'éventuels travaux : maîtriser les couleurs des enduits et respecter les percements et décors propres à chaque époque.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 35%, sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente : dans ce cas la pente unique peut être maintenue.

Les terrasses sont interdites, même partiellement. Les loggias peuvent être admises dans le respect de la volumétrie des constructions.

Les chiens assis sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture sont autorisés, dans la limite de 1m² par tranche

de 50 m² de toiture.

Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, et non visibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.

Les souches nouvelles seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront :

- pour les façades sans pierre ou d'un appareillage médiocre : enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin.
- pour les façades en pierre et en appareillage de qualité : mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres (sans enduit), ou enduite en totalité. La pierre lorsqu'elle est visible doit être posée en appareillage soigné de type « porteur ». L'aspect en parement collé est interdit. La pierre peut être jointoyée avec du mortier et un sable d'une couleur proche de la couleur de la terre locale. Les contrastes sont interdits. Les joints ne doivent être ni creusés, ni en surépaisseur, mais arasés à fleur de pierre.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre profitent d'une isolation et d'un effet de masse qui ne nécessitent pas d'isolation complémentaire. L'isolation par l'extérieur est interdite.

Une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.

■ **Percements et menuiseries**

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront préférentiellement en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué et PVC, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres.

Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront si nécessaire, respecter les dessins des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

■ **Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,... :**

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires est impossible si elle est impactante dans une perception d'ensemble des toitures anciennes, surtout si elles sont covisibles avec les monuments historiques.

L'emplacement du panneau doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être rajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise soleil, verrière, bardage, etc. Les panneaux solaires peuvent, par exemple, composer la toiture d'une annexe en fond de jardin. Ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

Se référer au Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon, en annexe du présent règlement.

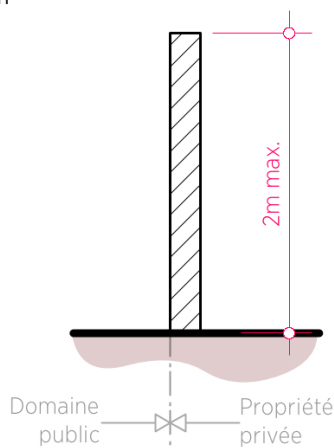
■ **Clôtures**

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront soit :

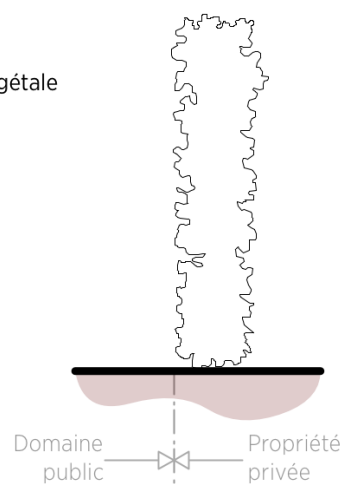
- en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murets de clôture seront obligatoirement enduits selon les mêmes règles que pour les façades.

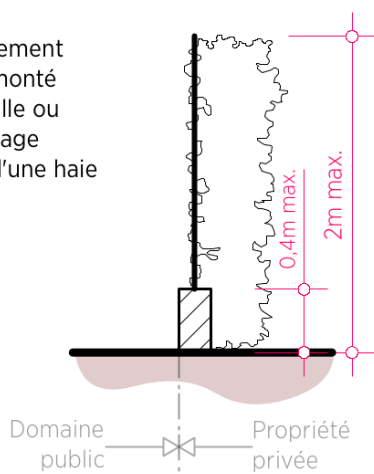
Mur plein



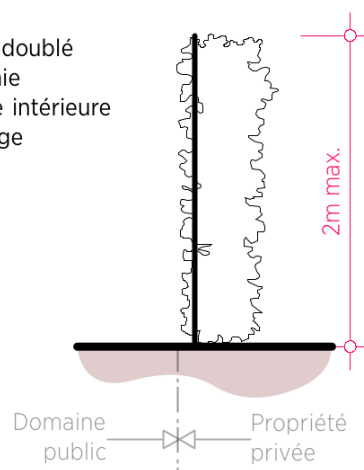
Haie végétale seule



Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder deux mètres de hauteur. Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale de 2m maximum.

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

III.2.2.10. Zone Ufb : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% maximum de l'emprise au sol.

III.2.2.11. Zone Ufb : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition des espaces végétalisés dans le lexique.

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

III.2.2.12. Zone Ufb : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation
- pour les changements de destination en vue de création de logements nouveaux, pour toute réhabilitation de deux logements ou plus et pour toute nouvelle construction de logement : deux places par logement, hors emprise publique. L'organisation des places de stationnement «en file», l'une derrière l'autre, est tolérée.

Pour les opérations de 2 logements ou plus, des emplacements vélos/deux roues seront réalisés dans le cadre de l'opération, au nombre de 1 emplacement pour 2 logements.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.2.2.13. Zone Ufb : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.2.2.14. Zone Ufb : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

☐ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ **EAUX USÉES**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de piscines et autres eaux de lavage ou polluées, ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

☐ **EAUX PLUVIALES**

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

☐ **ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ **DÉFENSE INCENDIE**

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

III.2.2.15. Zone Ufb : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.3. Chapitre III - Zone Uc

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous formes de lotissements pavillonnaires.

Elle comprend un secteur Ucp recouvrant des enjeux paysagers forts où la constructibilité est limitée.

Une partie de cette zone est soumise au risque inondation, défini par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI). Les règles du PPRI approuvé s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

III.3.2.1. Zone Uc : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

En Uc et Ucp sont interdites les destinations et sous-destinations :

- Les exploitations agricoles, (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- Les exploitations forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les industries ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les

- Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

III.3.2.2. Zone Uc : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En Uc et Ucp, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage
- Dans les secteurs inclus dans la bande de 100m de l'autoroute et/ou 75m de la RD609 (secteur gare), aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à

20% de l'emprise au sol existante.

- Dans les secteurs inclus dans la bande de servitude de Transport de Matière Dangereuse de la canalisation souterraine de gaz (libre accès autour de la canalisation), aucune construction nouvelle n'est autorisée.
 - Dans les secteurs exposés à un aléa feu de forêt ou situés à moins de 50m de zones boisées, les permis de construire seront conditionnés aux raccordements aux équipements de défense incendie (hydrants, voirie normalisée) ainsi qu'à la mise en œuvre d'un dispositif d'isolement avec le massif (respect des Obligations Légales de Débroussaillage à minima).
- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :
- les établissements à caractère stratégique (utile à une gestion de crise) ou vulnérable (publics jeunes, âgés ou dépendants) sont interdits,
 - toutes les nouvelles habitations devront respecter un rehaussement du plancher à 0,30 m au-dessus du terrain naturel
 - tout remblais est interdit.

III.3.2.3. Zone Uc : Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération supérieure ou égale à 5000m² devra proposer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

En Uc, une majoration maximale de 20% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social. En outre, pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.3.2.4. Zone Uc : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

En Uc, majoration du volume constructible pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de l'emprise.

En Uc, dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : : majoration de 20% de l'emprise.

Pas de dépassement d'emprise au sol en Ucp.

III.3.2.5. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

III.3.2.6. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
 - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
 - > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.
 - > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

❑ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

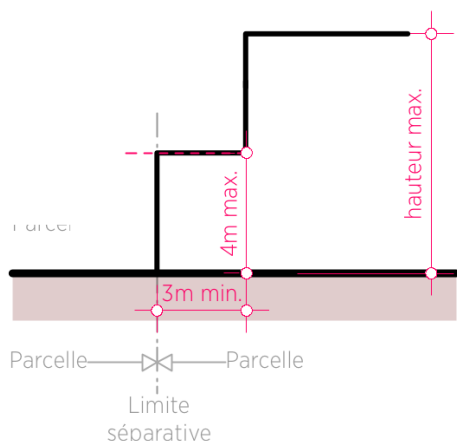
III.3.2.7. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.

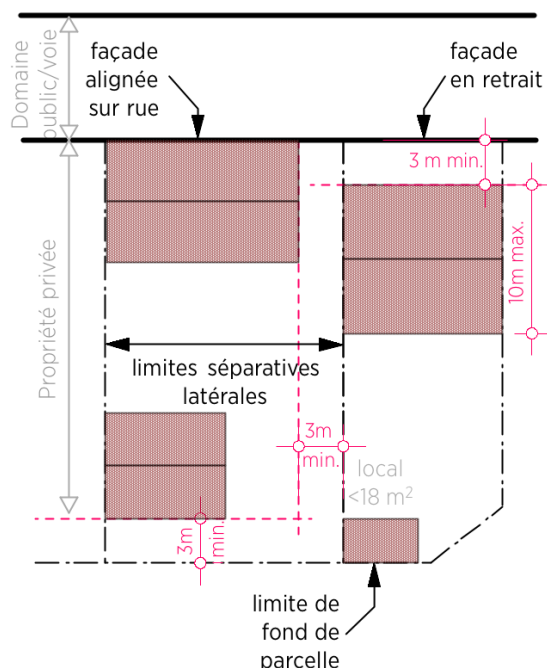
❑ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
- > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
- > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.
- > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m.



❑ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

❑ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

III.3.2.8. Zone Uc : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.3.2.9. Zone Uc : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.3.2.10. Zone Uc : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

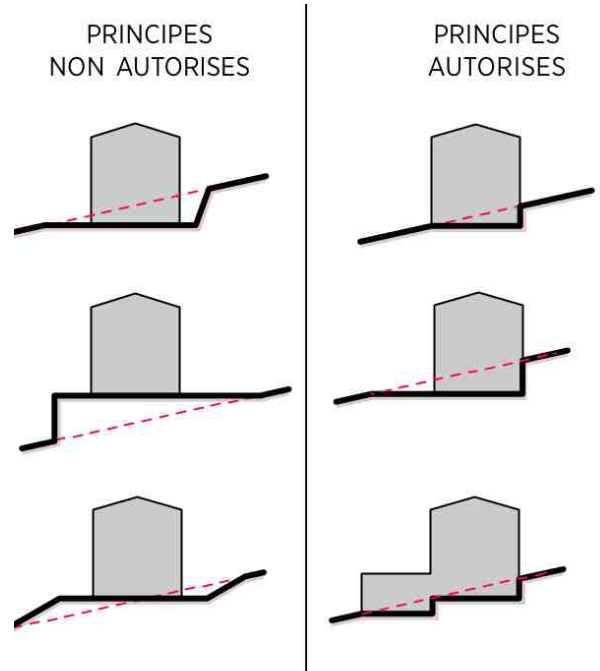
Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes et les murs doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.



La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

■ Couleurs

Les façades, menuiserie doivent respecter les nuanciers joints en annexe du présent règlement.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

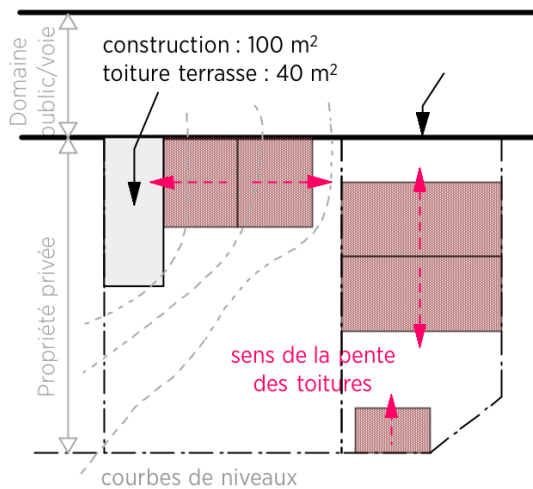
Les toitures terrasses sont autorisées avec une surface maximale de 40% de la construction. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les toitures seront à deux ou quatre pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.



Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatisation), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,... :

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en toiture, restant dans le sens

de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

L'emplacement du panneau doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être rajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise-soleil, verrière, bardage, etc..

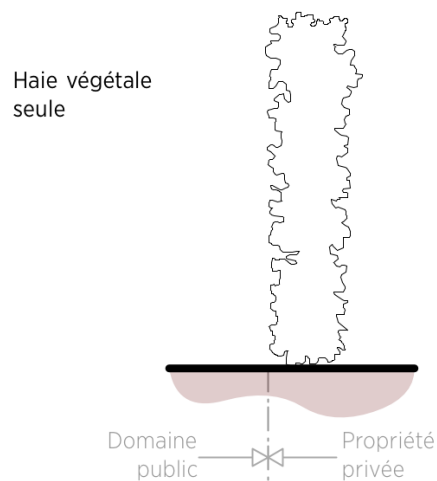
Se référer au Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon, en annexe du présent règlement.

Clôtures

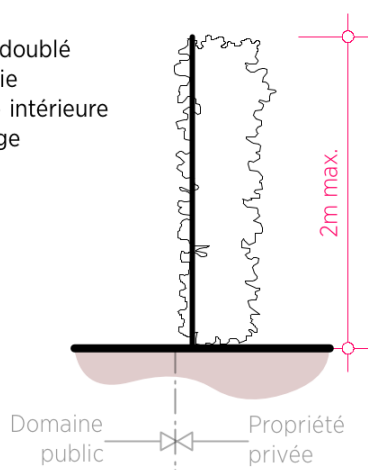
Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

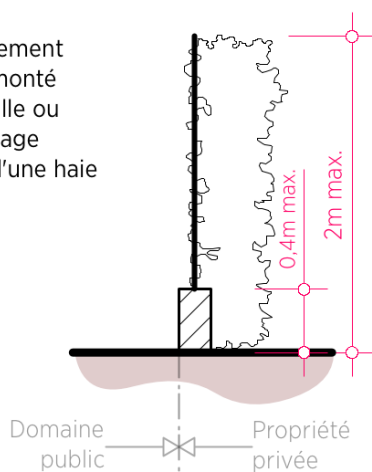
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.



Grillage doublé
d'une haie
végétale intérieure
au grillage



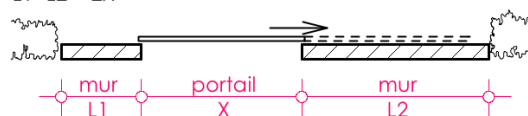
Soubassement
bâti surmonté
d'une grille ou
d'un grillage
doublé d'une haie
végétale



Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs seront enduits et intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

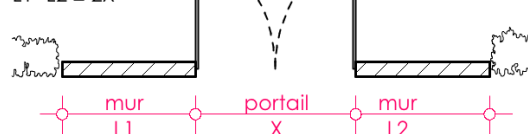
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

III.3.2.11. Zone Uc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

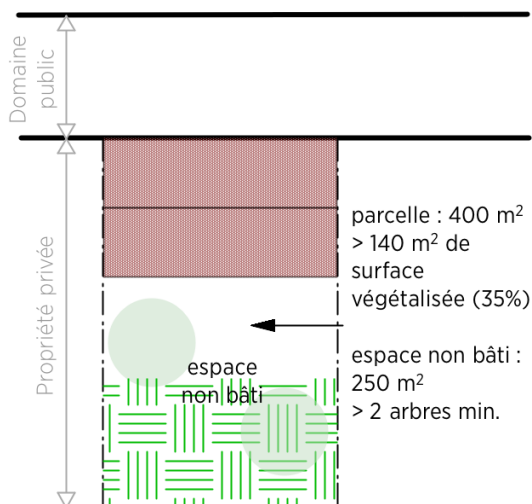
En Uc, dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration d'emprise au sol de 20% maximum.

III.3.2.12. Zone Uc : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

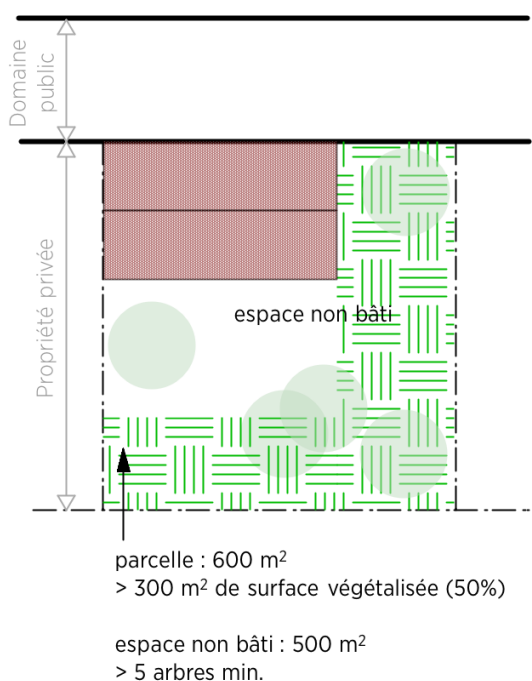
Se reporter à la définition des espaces végétalisés dans le lexique.

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

Les espaces végétalisés doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone Uc



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone Ucp

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera

remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

III.3.2.13. Zone Uc : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement, hors emprise publique. L'organisation des places de stationnement « en enfilade », l'une derrière l'autre, est tolérée.

Pour les opérations de 2 logements ou plus, des emplacements vélos/deux roues seront réalisés dans le cadre de l'opération, au nombre de 1 emplacement pour 2 logements.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.3.2.14. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de

voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.3.2.15. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le réseau collectif existe à proximité et si le secteur est identifié dans le schéma directeur d'assainissement comme raccordable au réseau collectif.

Les eaux de piscines et autres eaux de lavage ou polluées, ne peuvent en aucun cas être déversées dans le

réseau collectif d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

III.3.2.16. Zone Uc : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.4. Chapitre IV - Zone Uep

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation des équipements publics.

Il comprend deux sous-secteurs :

- Uep 1 correspondant à l'extension du cimetière
- Uep 2 correspondant à des parkings

Une partie de cette zone est soumise au risque inondation, défini par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi). Les règles du PPRi approuvé s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.

Des adaptations mineures aux articles 3 à 14 sont autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par l'objet même de l'équipement public projeté.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

III.4.2.1. Zone Uep : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation, sauf liée à un équipement public (gardienage, logement de fonction) ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de

cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

III.4.2.2. Zone Uep : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

L'habitat est possible uniquement pour un logement de fonction lié à un équipement public autorisé dans la zone.

- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :
- les établissements à caractère stratégique (utile à une gestion de crise) ou vulnérable (publics jeunes, âgés ou dépendants) sont interdits,
- toutes les nouvelles habitations devront respecter un rehaussement du plancher à 0,30 m au-dessus du terrain naturel
- tout remblais est interdit.

En Uep1, seule l'extension du cimetière est autorisée.

En Uep2, seuls des parkings sont autorisés sous réserve :

- de respecter les prescriptions du PPRi,
- d'être non imperméabilisés et organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce des crues

III.4.2.3. Zone Uep : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.4.2.4. Zone Uep : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de l'emprise.

III.4.2.5. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la

rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie

- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

III.4.2.6. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m.

■ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un ilot ou d'un ensemble d'ilots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

III.4.2.7. Zone Uep : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.4.2.8. Zone Uep : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.4.2.9. Zone Uep : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire

échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

■ Couleurs

Les façades, menuiserie doivent respecter les nuances joints en annexe du présent règlement.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lisse ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisées.

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

■ Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,...

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

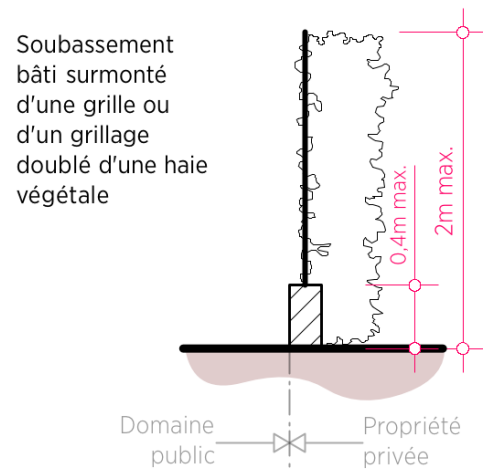
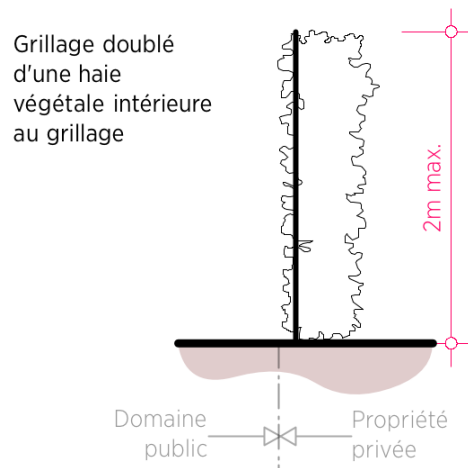
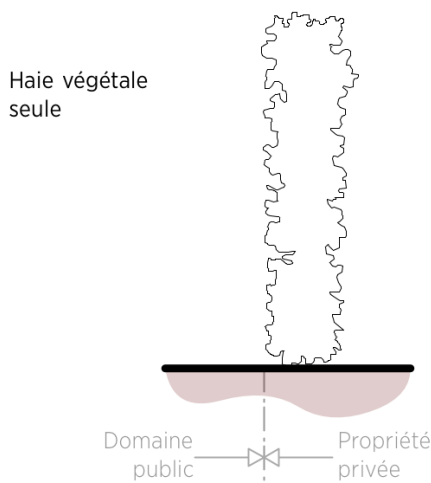
Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en toiture, restant dans le sens de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

■ Clôtures

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

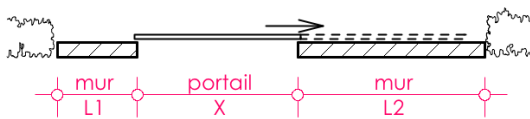


Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les murs peuvent être autorisés quand l'équipement public le nécessite (cimetière notamment).

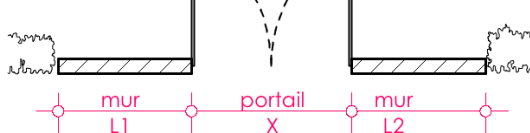
Exemple 1 :

$$L1+L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1+L2 \leq 2X$$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

III.4.2.10. Zone Uep : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

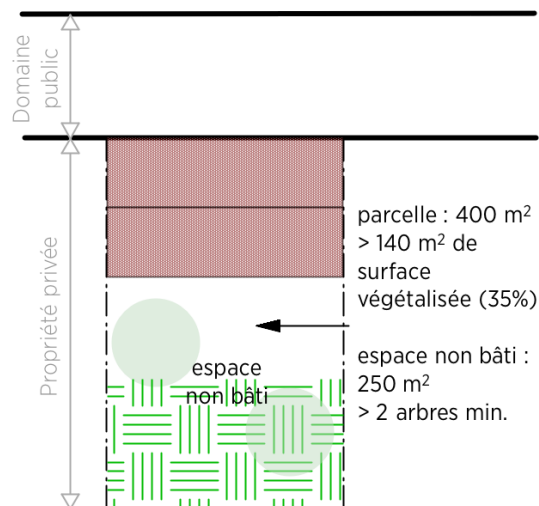
Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration d'emprise au sol de 20% maximum.

III.4.2.11. Zone Uep : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition des espaces végétalisés dans le lexique.

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

Les espaces végétalisés doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

III.4.2.12. Zone Uep : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement, hors emprise publique. L'organisation des places de stationnement « en enfilade », l'une derrière

l'autre, est tolérée.

Des emplacements vélos/deux roues seront réalisés en proportion des besoins de l'équipement public concerné.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.4.2.13. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les voies pu- bliques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements

piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.4.2.14. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le réseau collectif existe à proximité et si le secteur est identifié dans le schéma directeur d'assainissement comme raccordable au réseau collectif.

Les eaux de piscines et autres eaux de lavage ou polluées, ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

☐ ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure

contre l'incendie.

III.4.2.15. Zone Uep : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.5. Chapitre V - Zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation à vocation économique.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

III.5.2.1. Zone Ue : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation, sauf liée à un équipement public ou à une activité (gardiennage, logement de fonction)

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

III.5.2.2. Zone Ue : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que (critères cumulatifs) :

- si elles sont liées et nécessaires aux activités ;
- si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
- si la surface de plancher n'excède pas un maximum de 120m², positionné à l'étage (en R+1) ;
- si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'entreprise).

Dans les secteurs inclus dans la bande de 100m de l'autoroute et/ou 75m de la RD609 (secteur gare), aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRI :
 - les établissements à caractère stratégique (utile à une gestion de crise) ou vulnérable (publics jeunes, âgés ou dépendants) sont interdits,
 - toutes les nouvelles habitations devront respecter un rehaussement du plancher à 0,30 m au-dessus du terrain naturel
 - tout remblais est interdit.

III.5.2.3. Zone Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.5.2.4. Zone Ue : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : : majoration de 20% de l'emprise au sol.

III.5.2.5. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la

rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie

- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

III.5.2.6. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un ilot ou d'un ensemble d'ilots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

III.5.2.7. Zone Ue : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.5.2.8. Zone Ue : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.5.2.9. Zone Ue : Caractéristiques architecturales et paysagères

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en toiture, restant dans le sens de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

L'emplacement du panneau doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être rajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise soleil, verrière, bardage, etc..

Se référer au Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon, en annexe du présent règlement.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base

chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

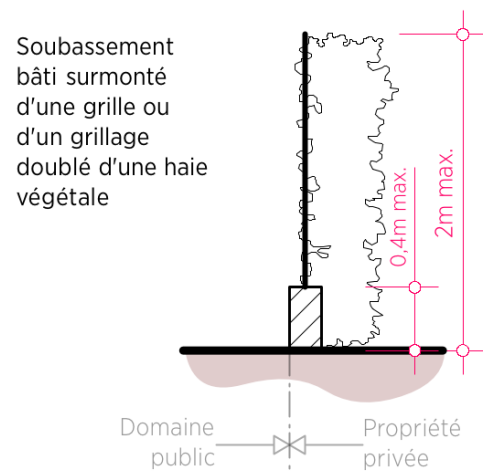
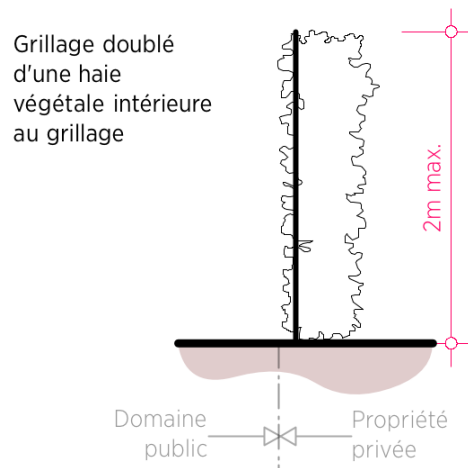
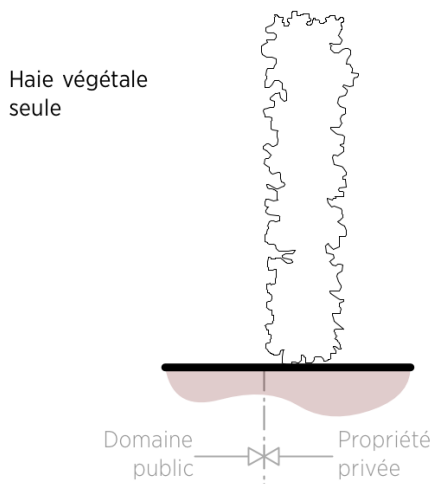
Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

■ Clôtures

Elles sont constituées :

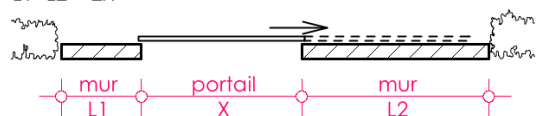
- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

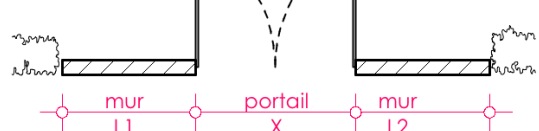


Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une

route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

III.5.2.10. Zone Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

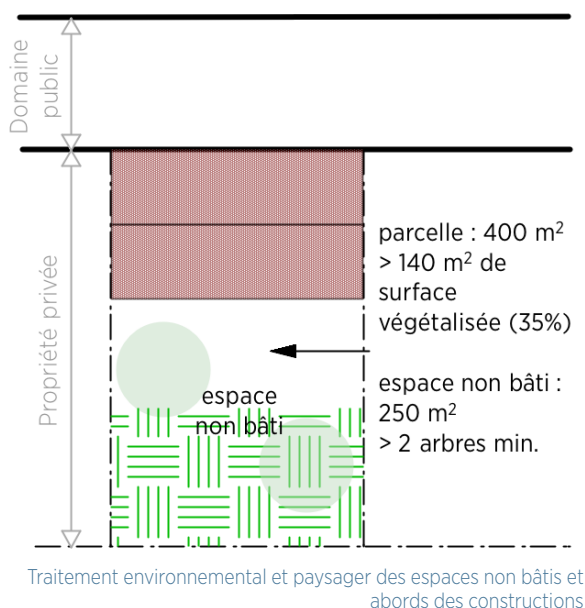
Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration d'emprise au sol et/ou de hauteur de 20% maximum.

III.5.2.11. Zone Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition des espaces végétalisés dans le lexique.

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

Les espaces végétalisés doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.



Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

III.5.2.12. Zone Ue : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement, hors emprise publique. L'organisation des places de stationnement «en enfilade», l'une derrière l'autre, est tolérée.

Au moins 2 emplacements vélos/deux roues seront réalisés par activités.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.5.2.13. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.5.2.14. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le réseau collectif existe à proximité et si le secteur est identifié dans le schéma directeur d'assainissement comme raccordable au réseau collectif.

Les eaux de piscines et autres eaux de lavage ou polluées, ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

III.5.2.15. Zone Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



IV. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

IV.1. Chapitre I - Zone AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisables dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

IV.1.2.1. Zone AU : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- L'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ;

- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

IV.1.2.2. Zone AU : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité globale des réseaux, notamment la capacité de la station d'épuration.

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à la zone et uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur AU concerné. Cette opération d'ensemble n'exclut pas un phasage de l'opération.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage
- Dans les secteurs inclus dans la bande de 100m de l'autoroute et/ou 75m de la RD609 (secteur gare), aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à

20% de l'emprise au sol existante.

IV.1.2.3. Zone AU : Mixité fonctionnelle et sociale

Chaque secteur AU devra proposer un minimum de 20% de logements sociaux.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ Volumétrie et implantation des constructions

IV.1.2.4. Zone AU : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Dépassement des règles relatives au gabarit pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de l'emprise au sol.

Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de l'emprise au sol.

IV.1.2.5. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

IV.1.2.6. Zone AU : Implantation

des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
 - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
 - > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.
 - > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

❑ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

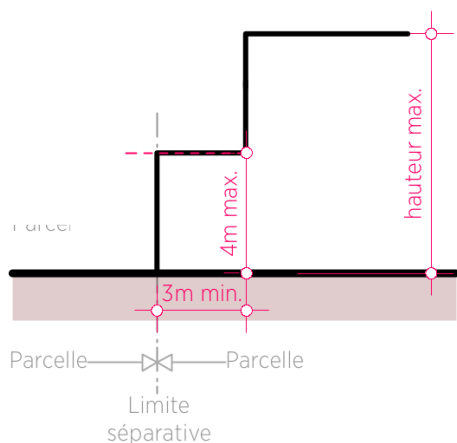
IV.1.2.7.Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.

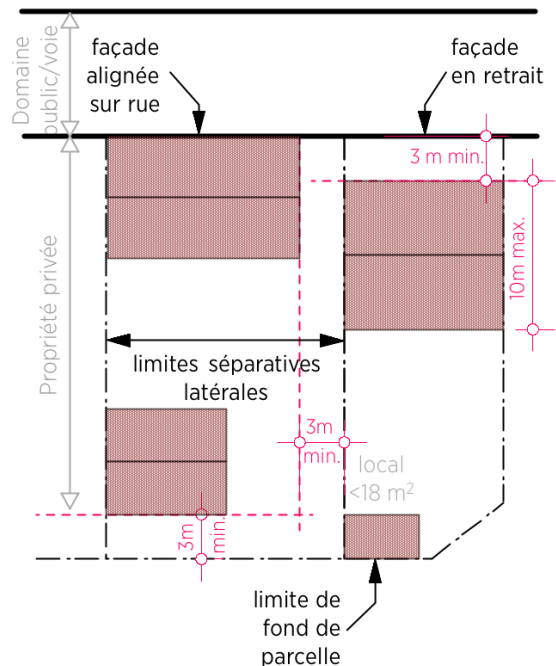
❑ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
- > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
- > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.
- > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m.



❑ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

❑ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

IV.1.2.8. Zone AU : Implantation des

constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

IV.1.2.9. Zone AU : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.1.2.10. Zone AU : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes et les murs doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

La volumétrie des constructions doit être simple, en

référence aux constructions traditionnelles locales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

■ Couleurs

Les façades, menuiserie doivent respecter les nuances joints en annexe du présent règlement.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

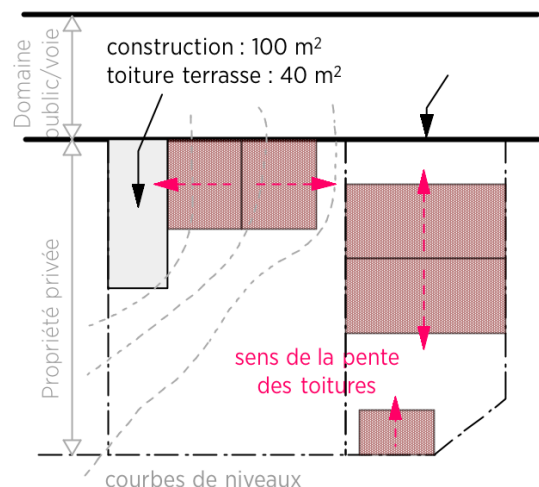
Les toitures terrasses sont autorisées avec une surface maximale de 40% de la construction. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les toitures seront à deux ou quatre pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.



■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base

chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

■ Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,...

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en toiture, restant dans le sens de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

L'emplacement du panneau doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être rajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise soleil, verrière, bardage, etc..

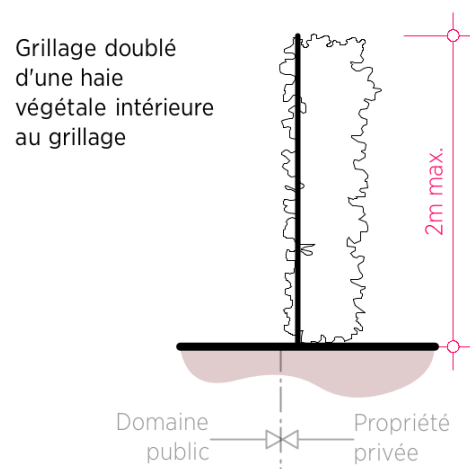
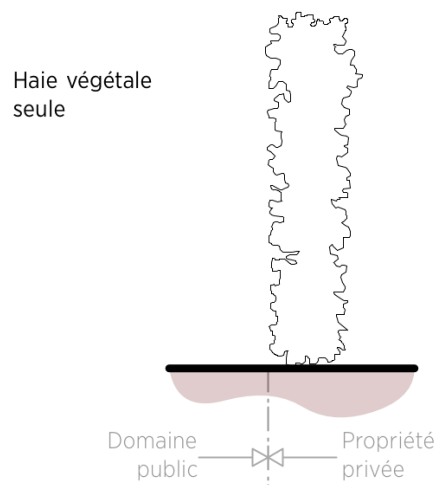
Se référer au Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon, en annexe du présent règlement.

■ Clôtures

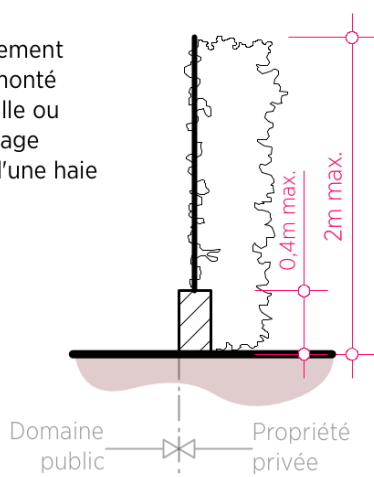
Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

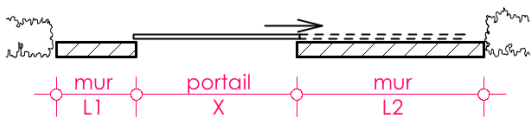


Soubassement
bâti surmonté
d'une grille ou
d'un grillage
doublé d'une haie
végétale

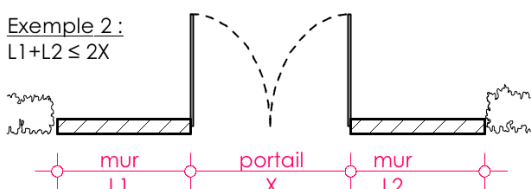


Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs seront enduits et intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq X$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

IV.1.2.11. Zone AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

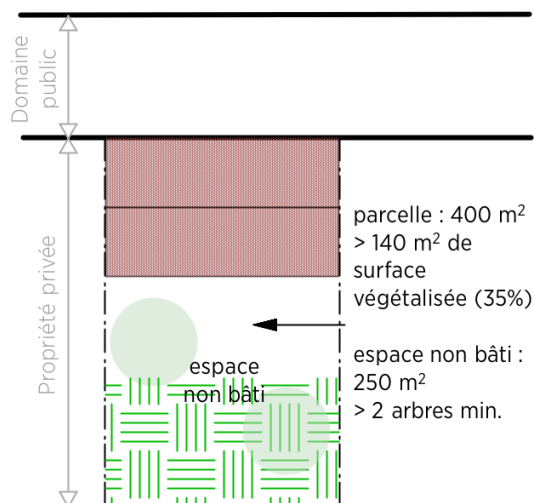
Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration d'emprise au sol de 20% maximum.

IV.1.2.12. Zone AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition des espaces végétalisés dans le lexique.

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

Les espaces végétalisés doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera

remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

IV.1.2.13. Zone AU : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement, hors emprise publique. L'organisation des places de stationnement «en enfilade», l'une derrière l'autre, est tolérée.

Pour les opérations de 2 logements ou plus, des emplacements vélos/deux roues seront réalisés dans le cadre de l'opération, au nombre de 1 emplacement pour 2 logements.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.1.2.14. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

IV.1.2.15. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

☐ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ **Eaux Usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de piscines et autres eaux de lavage ou polluées, ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

☐ **Eaux Pluviales**

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

☐ **ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ **DÉFENSE INCENDIE**

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

IV.1.2.16. Zone AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



V. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

V.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend des secteurs :

- A, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées;
- Ap correspondant à des secteurs d'enjeux justifiant de sa protection (paysage, captage, biodiversité,...).

Une partie de cette zone est soumise au risque inondation, défini par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI). Les règles du PPRI approuvé s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

V.1.2.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

☐ **ENA**

Sont interdites les destinations suivantes:

- Habitation (sauf extension de l'existant et/ou lié à une activité agricole, conformément à l'article 2), y compris les annexes et les piscines
- Commerces et activités de service
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-

33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol;
- Les éoliennes.

☐ **EN AP**

Sont interdites les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière (sauf celles soumises à conditions particulières conformément à l'article 2)
- Habitation (sauf extension de l'existant et/ou lié à une activité agricole, conformément à l'article 2), y compris les annexes et les piscines
- Commerces et activités de service
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, en **Ap**, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

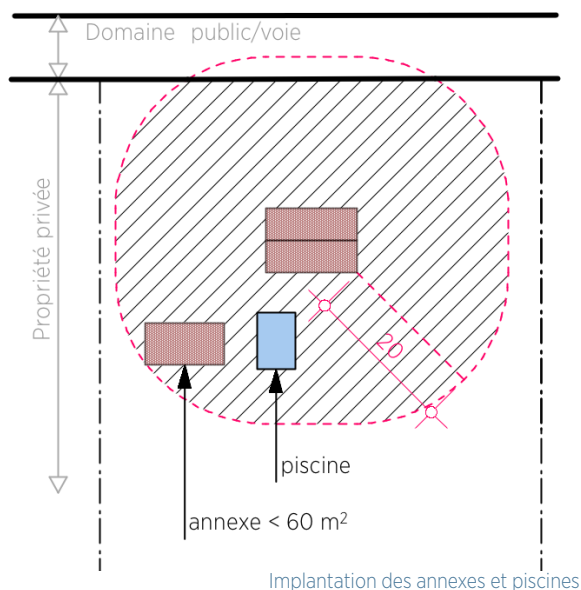
- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;

- Les centrales photovoltaïques au sol;
- Les éoliennes.

V.1.2.2. Zone A : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

□ ENA

- Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.
- Les installations et constructions s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, dans la limite de 150m² au total (existant + extension), et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Sont admis les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 40 m².



- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur l'exploitation agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière¹ de l'entreprise). L'habitation doit respecter les règles cumulatives suivantes :
 - > si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.
 - > si la surface de plancher n'excède pas 30 % de l'emprise au sol du local réservé à l'activité avec un maximum de 90m² d'emprise au sol,
 - > si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.
- Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau élevé, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions limitées des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante. Cette extension ne peut en aucun cas s'accompagner de la création d'un nouveau logement.
- Dans les secteurs inclus dans la bande de 100m de l'autoroute et/ou 75m de la RD609, aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.
- Dans les secteurs inclus dans la bande de servitude de Transport de Matière Dangereuse de la canalisation souterraine de gaz (libre accès autour de la canalisation), aucune construction nouvelle n'est autorisée.

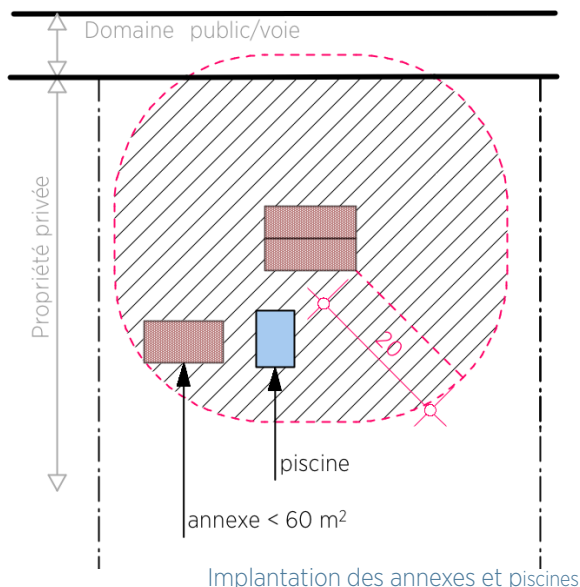
¹ Se reporter à la définition de l'unité foncière dans le lexique.

- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

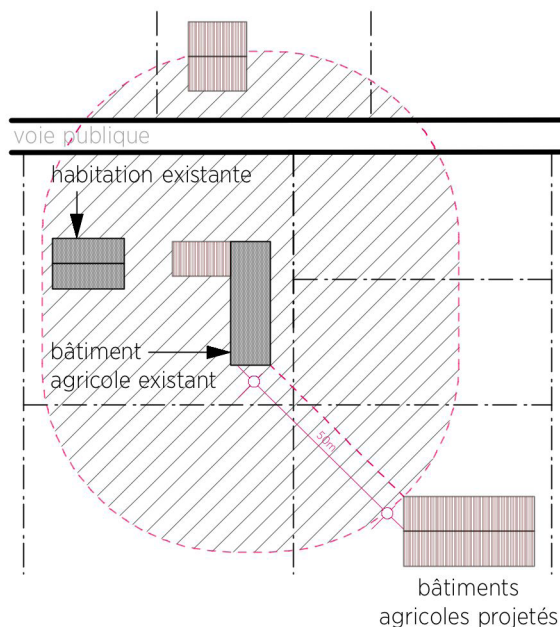
- les établissements à caractère stratégique (utile à une gestion de crise) ou vulnérable (publics jeunes, âgés ou dépendants) sont interdits,
- toutes les nouvelles habitations devront respecter un rehaussement du plancher à 0,30 m au-dessus du terrain naturel
- tout remblais est interdit.

□ EN AP

- Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, dans la limite de 150m² au total (existant + extension), et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Sont admis les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 40 m².



- Les nouveaux bâtiments à vocation d'exploitation agricole sont autorisés à proximité de bâtiments agricoles existants : ils devront s'implanter à une distance de 50 m maximum par rapport au bâtiment agricole existant, et ce, mesuré en tout point du nouveau bâtiment.



- Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau élevé, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions limitées des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante. Cette extension ne peut en aucun cas s'accompagner de la création d'un nouveau logement.
- Dans les secteurs inclus dans la bande de 100m de l'autoroute et/ou 75m de la RD609, aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.
- Dans les secteurs inclus dans la bande de servitude de Transport de Matière Dangereuse de la canalisation souterraine de gaz (libre accès autour de la canalisation), aucune construction nouvelle n'est autorisée.

- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

- les établissements à caractère stratégique (utile à une gestion de crise) ou vulnérable (publics jeunes, âgés ou dépendants) sont interdits,
- toutes les nouvelles habitations devront respecter un rehaussement du plancher à 0,30 m au-dessus du terrain naturel
- tout remblais est interdit.

V.1.2.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

V.1.2.4. Zone A : Emprise au sol des constructions

- Annexes (dont piscines) : emprise au sol maximale de 40 m²
- Habitation existante (y compris extension 30%) : 75 m² maximum
- Habitation nouvelle nécessaire à une exploitation agricole : 90 m² maximum

Non réglementée pour les autres constructions.

V.1.2.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

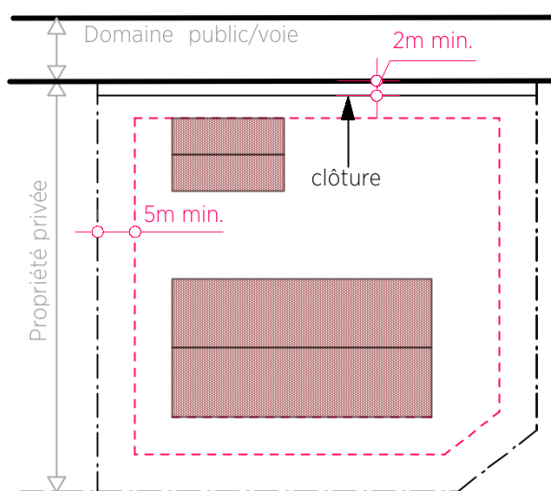
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

V.1.2.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m sur l'ensemble des limites séparatives.



V.1.2.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

V.1.2.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m.

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 8 (huit) mètres.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.2.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

■ Couleurs

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est déconseillée.

Les façades, menuiserie doivent respecter les nuanciers joints en annexe du présent règlement.

■ Paraboles, capteurs solaires, climatiseurs,...

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en toiture, restant dans le sens de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

Les blocs de climatiseurs ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et seront préférentiellement intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble, ou positionnés en partie basse.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

□ CLÔTURES

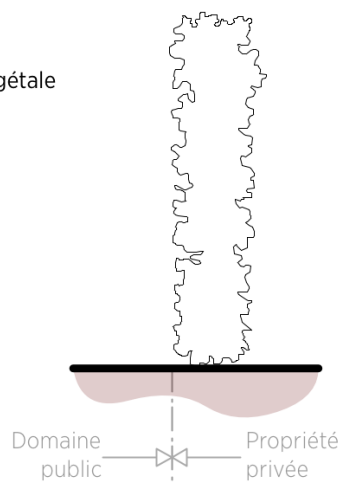
Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm.

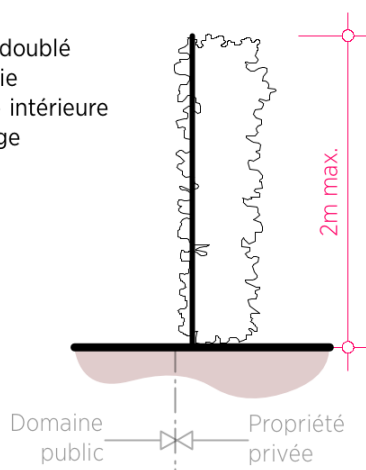
La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

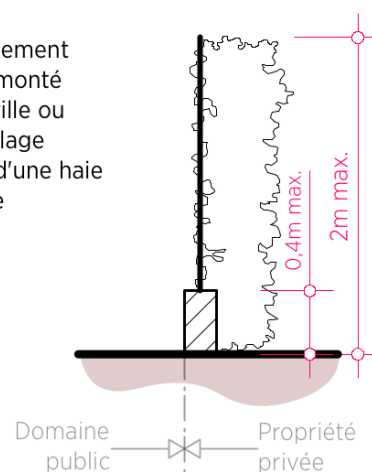
Haie végétale seule



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage

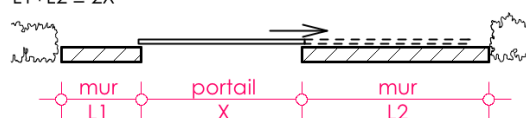


Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



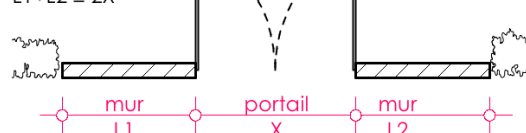
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

V.1.2.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

V.1.2.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées et locales.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

V.1.2.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- pour les bâtiments agricoles : une place de stationnement par chaque tranche entamée de 100m² d'emprise au sol ;
- habitation : deux places par logement, hors emprise publique.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

V.1.2.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

V.1.2.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

☐ **EAU POTABLE**

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

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

☐ **EAUX USÉES**

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ **EAUX PLUVIALES**

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine publique départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

☐ **ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE**

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ **DÉFENSE INCENDIE**

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

V.1.2.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications

électroniques

Sans objet.



VI. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, N, à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend :

- un secteur NO identifié au titre de la biodiversité (réservoir, trame verte ou bleue,...) et où toute construction est interdite
- un secteur N1, correspondant au château d'eau central existant
- un secteur N2, correspondant au terrain de cross existant
- un secteur N3, correspondant au captage existant
- un secteur N4, correspondant au château d'eau communal
- un secteur N5, correspondant au moulin.

Une partie de cette zone est soumise au risque inondation, défini par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI). Les règles du PPRI approuvé s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

VI.1.2.1. Zone N : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

☐ **EN N, NO ET N1 À 5**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles ci-dessous soumises à conditions particulières.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

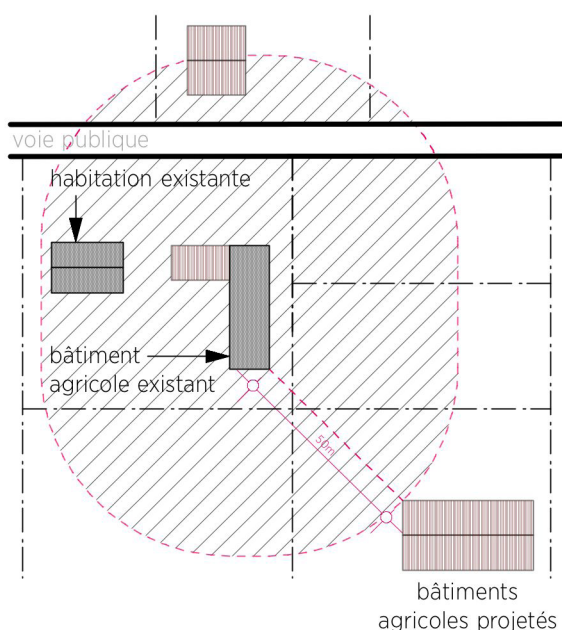
- Le stationnement de caravanes ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, non liés à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

VI.1.2.2. Zone N : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

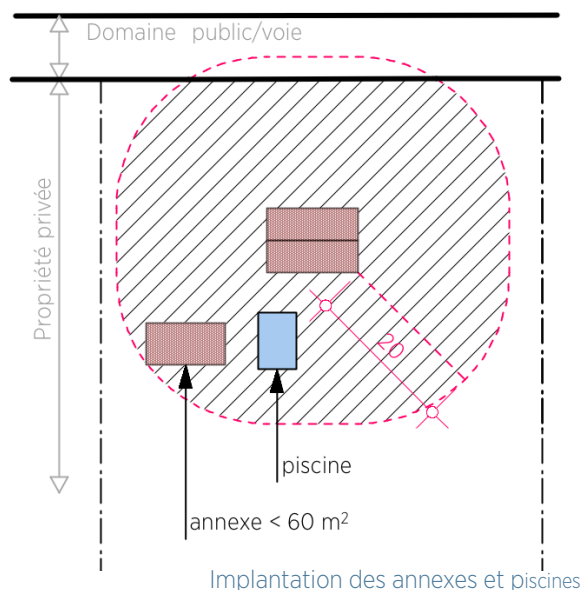
☐ **EN N**

Sont uniquement autorisés sous conditions:

- Les constructions et installations directement nécessaires aux activités sylvicoles, dont installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les nouveaux bâtiments à vocation d'exploitation agricole sont autorisés à proximité de bâtiments agricoles existants : ils devront s'implanter à une distance de 50 m maximum par rapport au bâtiment agricole existant, et ce, mesuré en tout point du nouveau bâtiment.



- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et / ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, dans la limite de 150m² au total (existant + extension), et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Sont admis les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 40 m².



- Les extensions des exploitations agricoles et forestières (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées dans la limite de :

- > pour les exploitations agricoles dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m² : extension maximale de 100 m²
- > pour les exploitations agricoles dont l'emprise au sol est comprise entre 201 et 400 m² : extension maximale de 50%
- > pour les exploitations agricoles dont l'emprise au sol est supérieure à 400 m² : extension maximale de 200m²

- Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau élevé, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions limitées des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante. Cette extension ne peut en aucun cas s'accompagner de la création d'un nouveau logement.
- Dans les secteurs inclus dans la bande de 100m de l'autoroute et/ou 75m de la RD609, aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.
- Dans les secteurs inclus dans la bande de servitude de Transport de Matière Dangereuse de la canalisation souterraine de gaz (libre accès autour de la canalisation), aucune construction nouvelle n'est autorisée.

- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRI :

- les établissements à caractère stratégique (utile à une gestion de crise) ou vulnérable (publics jeunes, âgés ou

- dépendants) sont interdits,
- toutes les nouvelles habitations devront respecter un rehaussement du plancher à 0,30 m au-dessus du terrain naturel
- tout remblais est interdit.

☐ **EN NO**

Sont seuls autorisés sous condition de ne pas pouvoir être implanté dans une autre zone et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou ouvrages techniques (ainsi que les affouillements qui y sont liés) sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité ou forestière.
- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et / ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques (balisage de chemin, panneau signalétique,...). Ces aménagements ne doivent pas avoir d'impact sur les milieux naturels et doivent avoir un impact positif sur ceux-ci (restriction de l'accès, sensibilisation)

☐ **EN N1, N3 ET N4**

Sont uniquement autorisés:

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions d'être liés au réseau d'eau potable.

☐ **EN N2**

Sont uniquement autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous conditions d'être liées à l'activité actuelle du cross.

☐ **EN N5**

Sont uniquement autorisés:

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions d'être liés à la production d'énergie destinée au réseau public.

VI.1.2.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

VI.1.2.4. Zone N : Emprise au sol des constructions

En N : non réglementée.

En NO : emprise au sol maximale de 10m²

En N1, N3 et N4 : emprise au sol maximale de 0,2.

En N2 : emprise au sol maximale de 0,1.

En N5 : emprise au sol maximale de 0,5.

VI.1.2.5. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

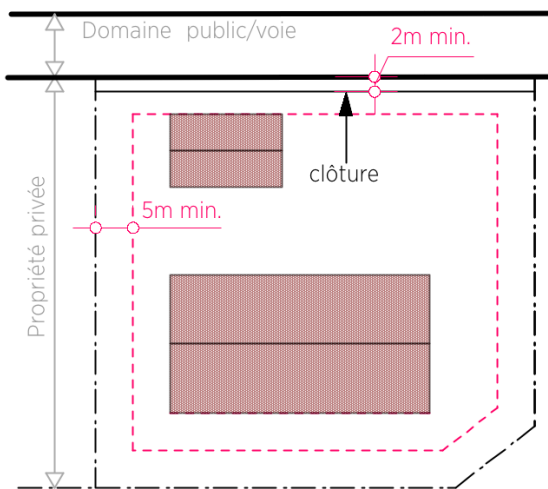
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

VI.1.2.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m.



VI.1.2.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

VI.1.2.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m.

En N1, N2, N3 et N4, la hauteur maximale des constructions est de 4m.

En N5, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

La hauteur maximale de tout autre construction est de huit (8) mètres.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VI.1.2.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en toiture, restant dans le sens de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

■ Couleurs

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est déconseillée.

Les façades, menuiserie doivent respecter les nuances joints en annexe du présent règlement.

■ Clôtures

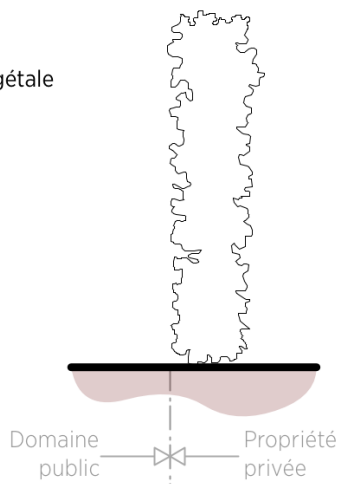
Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé

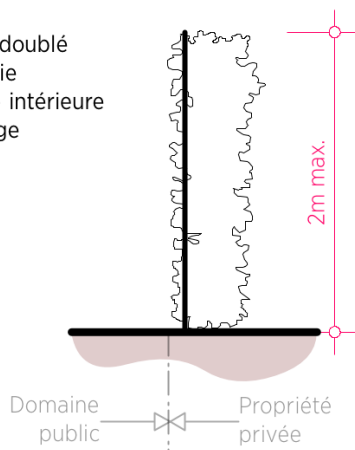
- d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement transparent** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

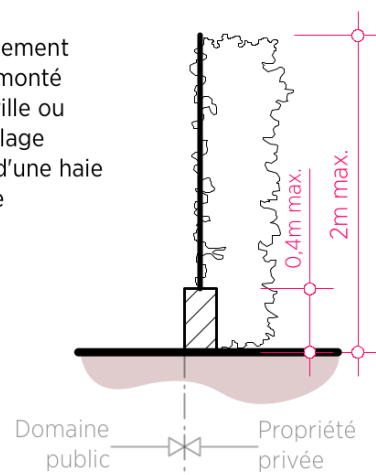
Haie végétale seule



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage

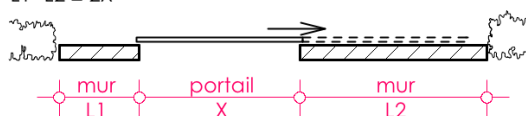


Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale

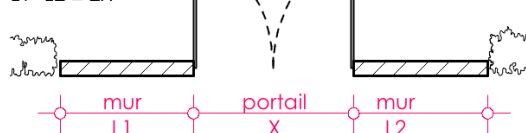


Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

VI.1.2.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

VI.1.2.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées et locales.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

VI.1.2.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

VI.1.2.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

VI.1.2.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

☐ **EAU POTABLE**

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

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

☐ **Eaux usées**

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ **Eaux pluviales**

Toute opération devra respecter le règlement d'assainissement pluvial joint en annexe du présent règlement.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

☐ **ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE**

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ **DÉFENSE INCENDIE**

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

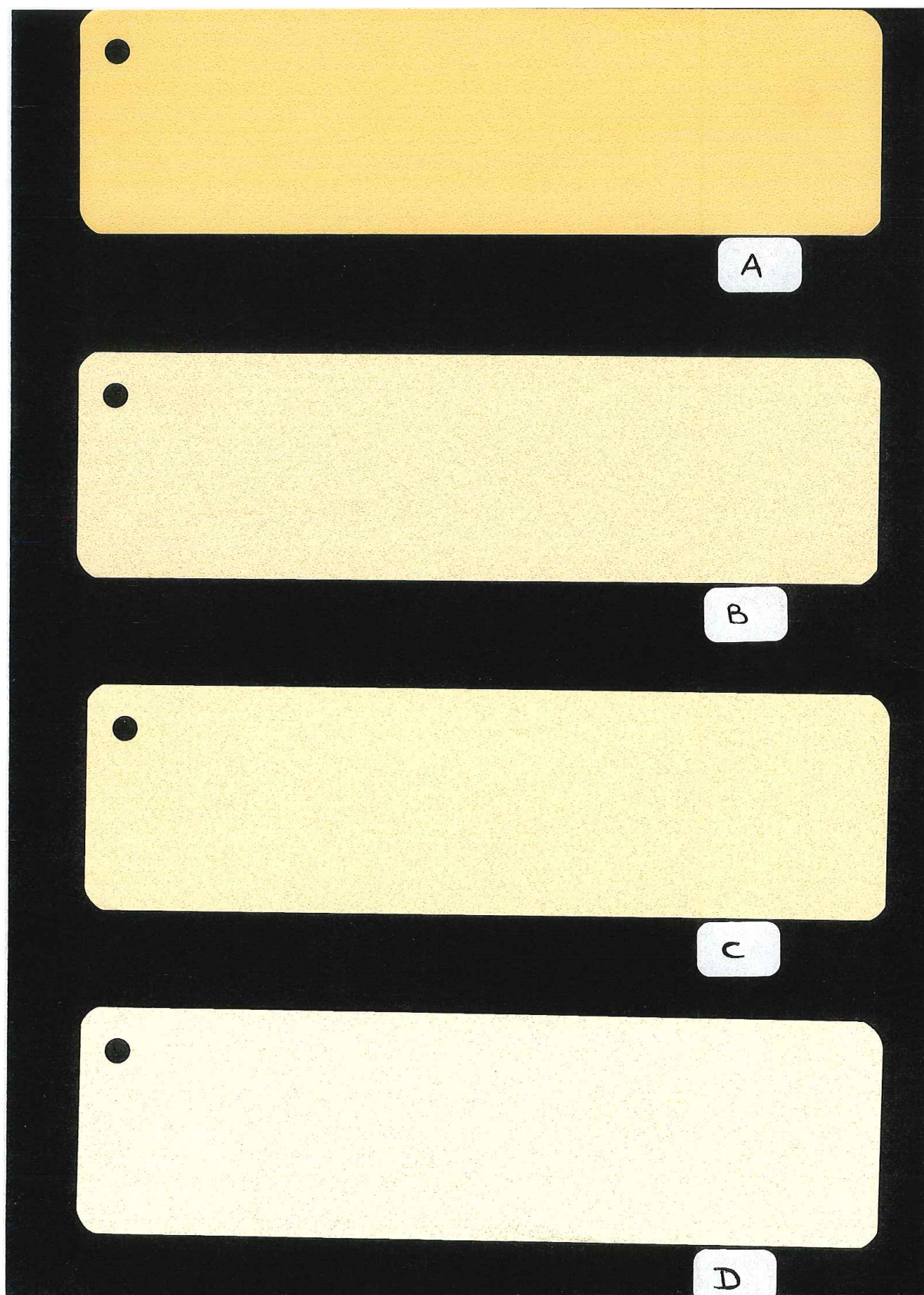
VI.1.2.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Sans objet.

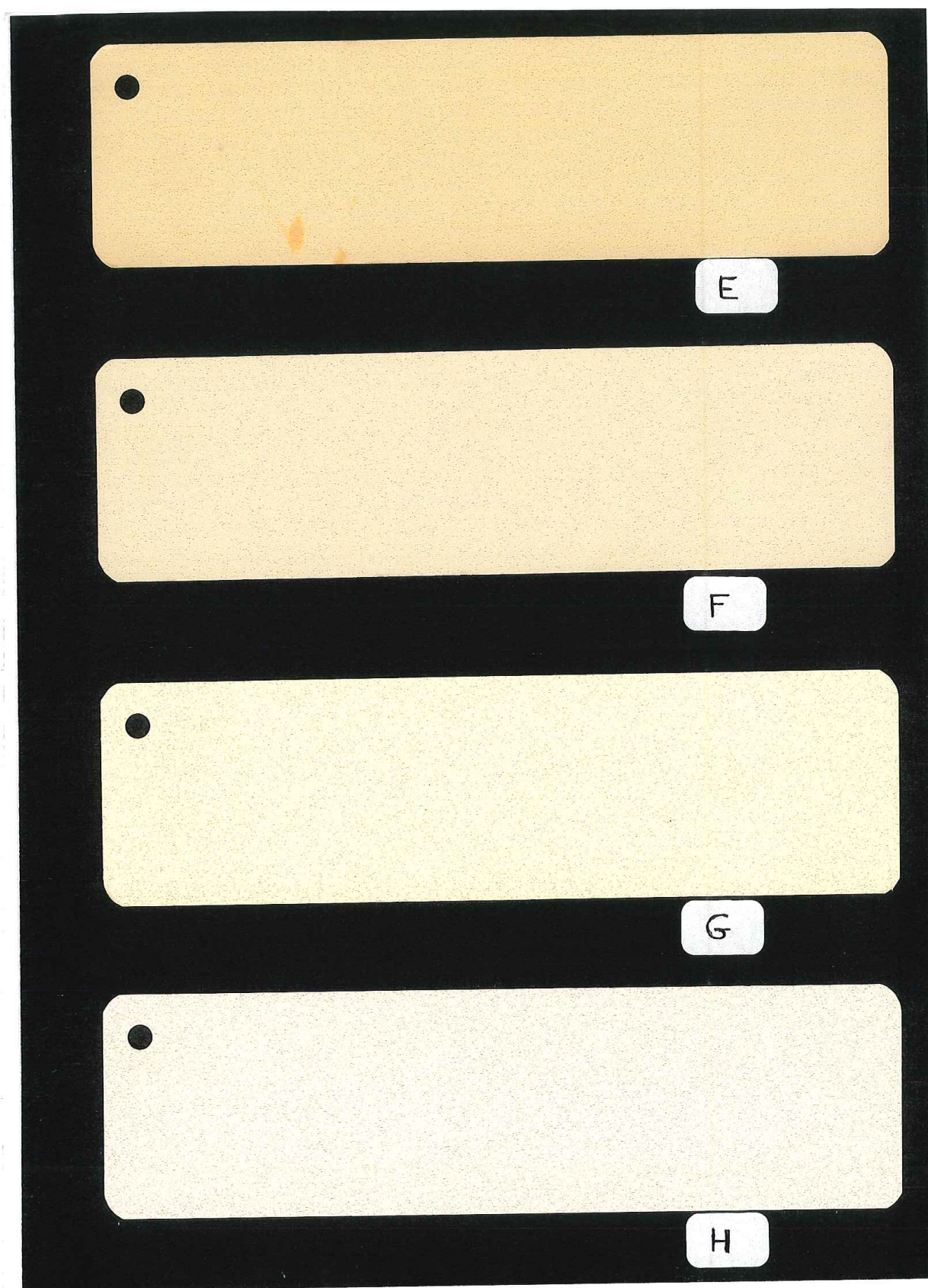


VII. ANNEXE 1 - NUANCIER DE COULEURS FAÇADE, MENUISERIE

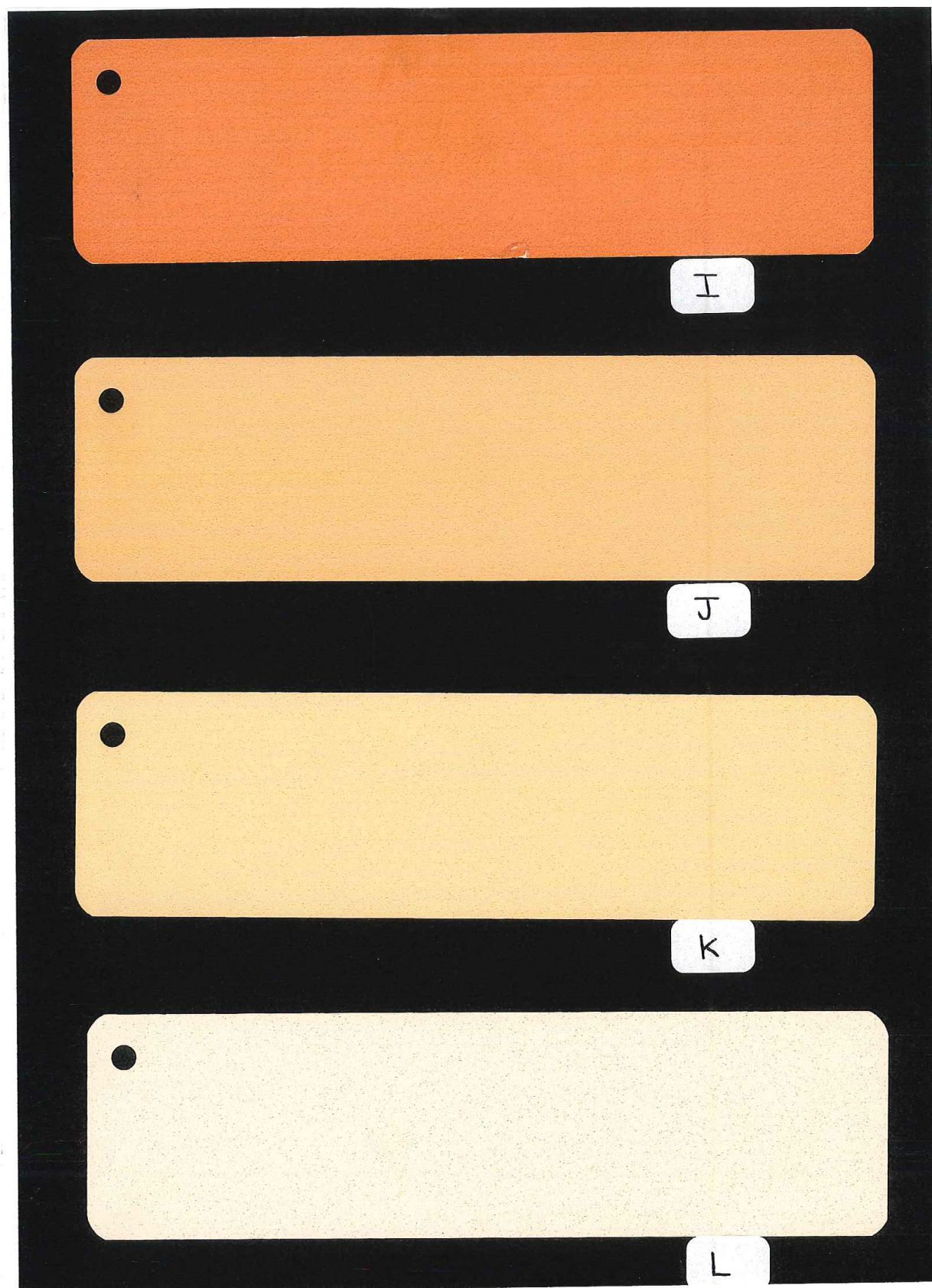
Couleurs de façade



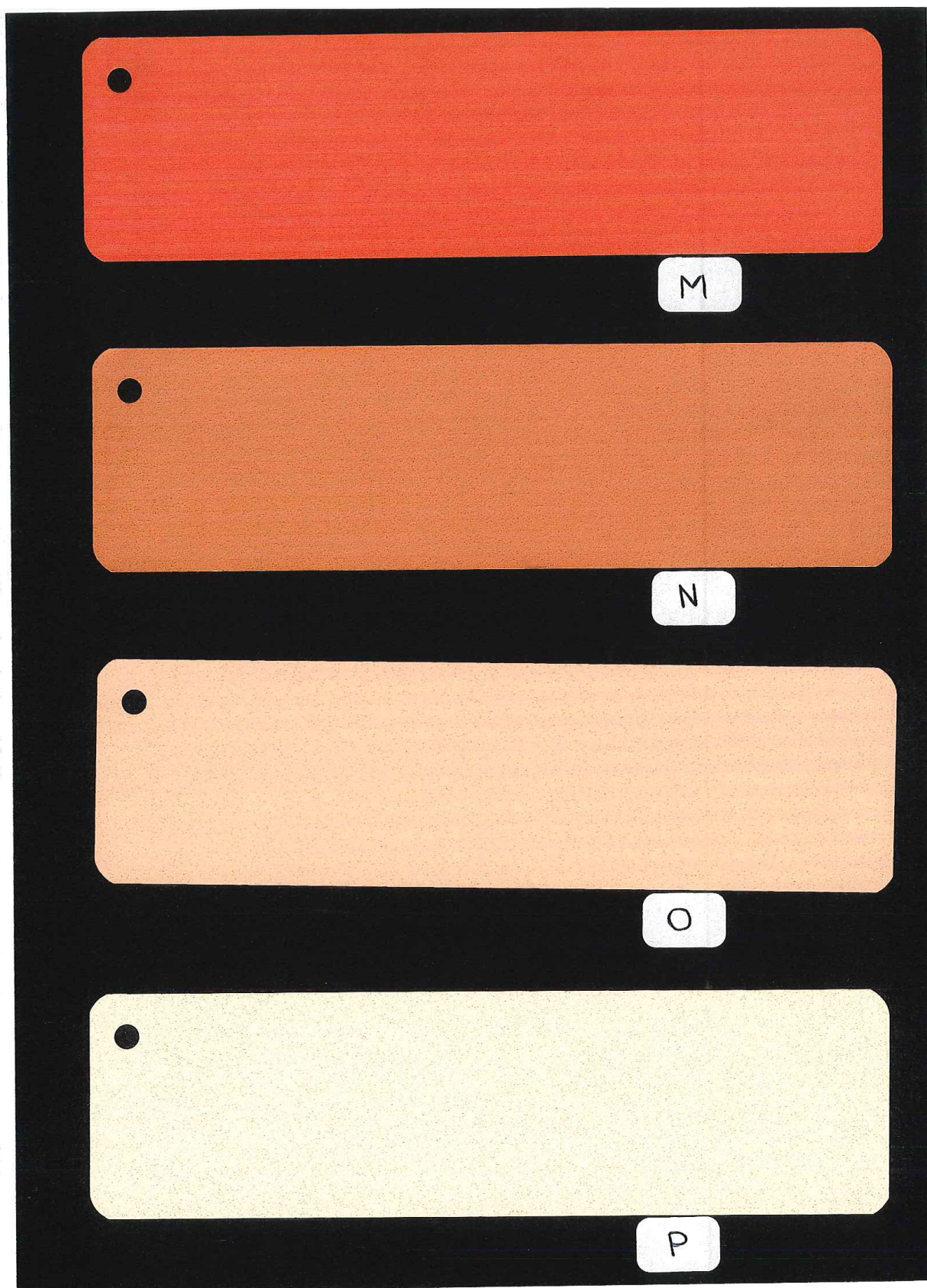
Couleurs de façade



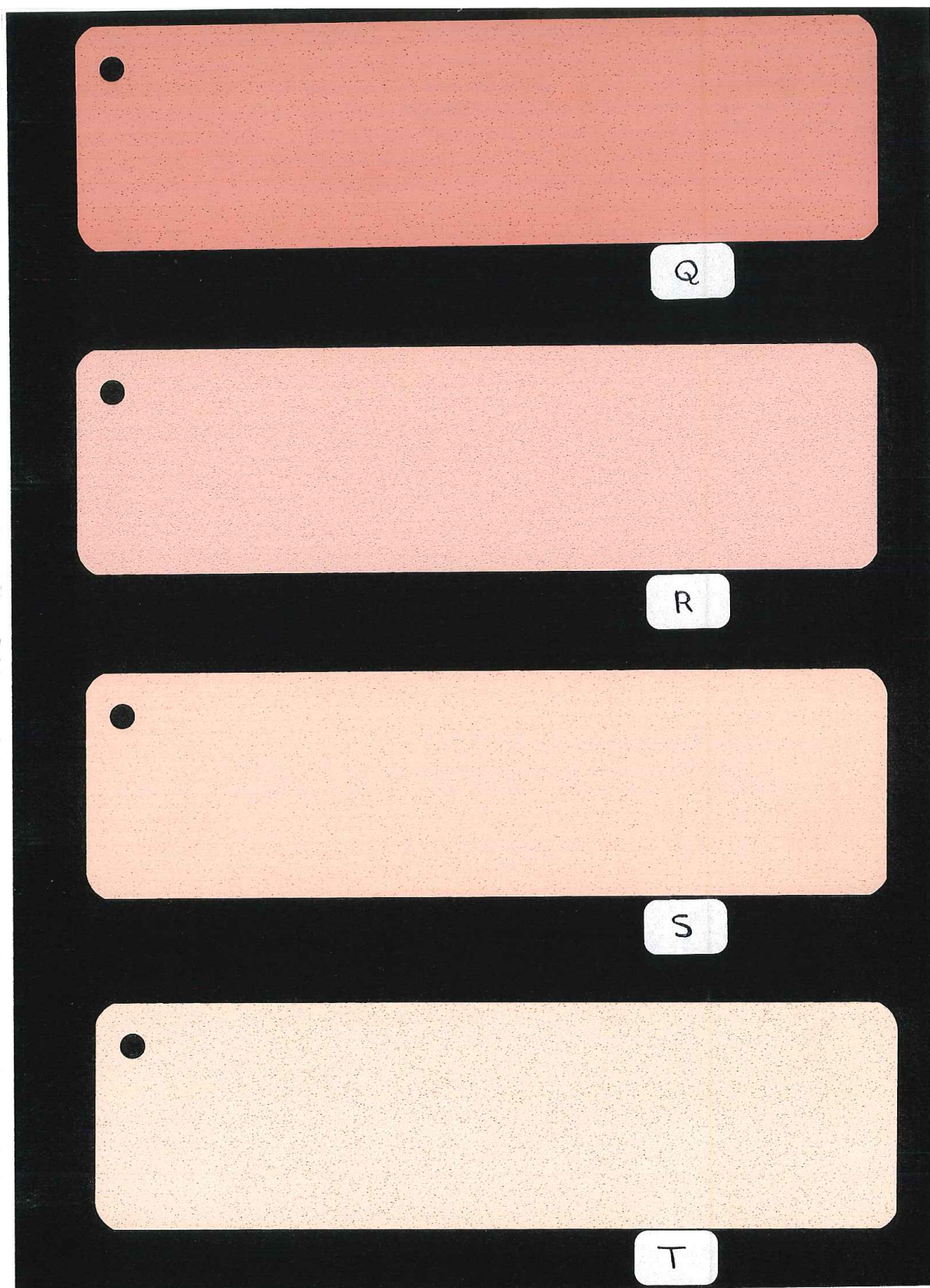
Couleurs de façade



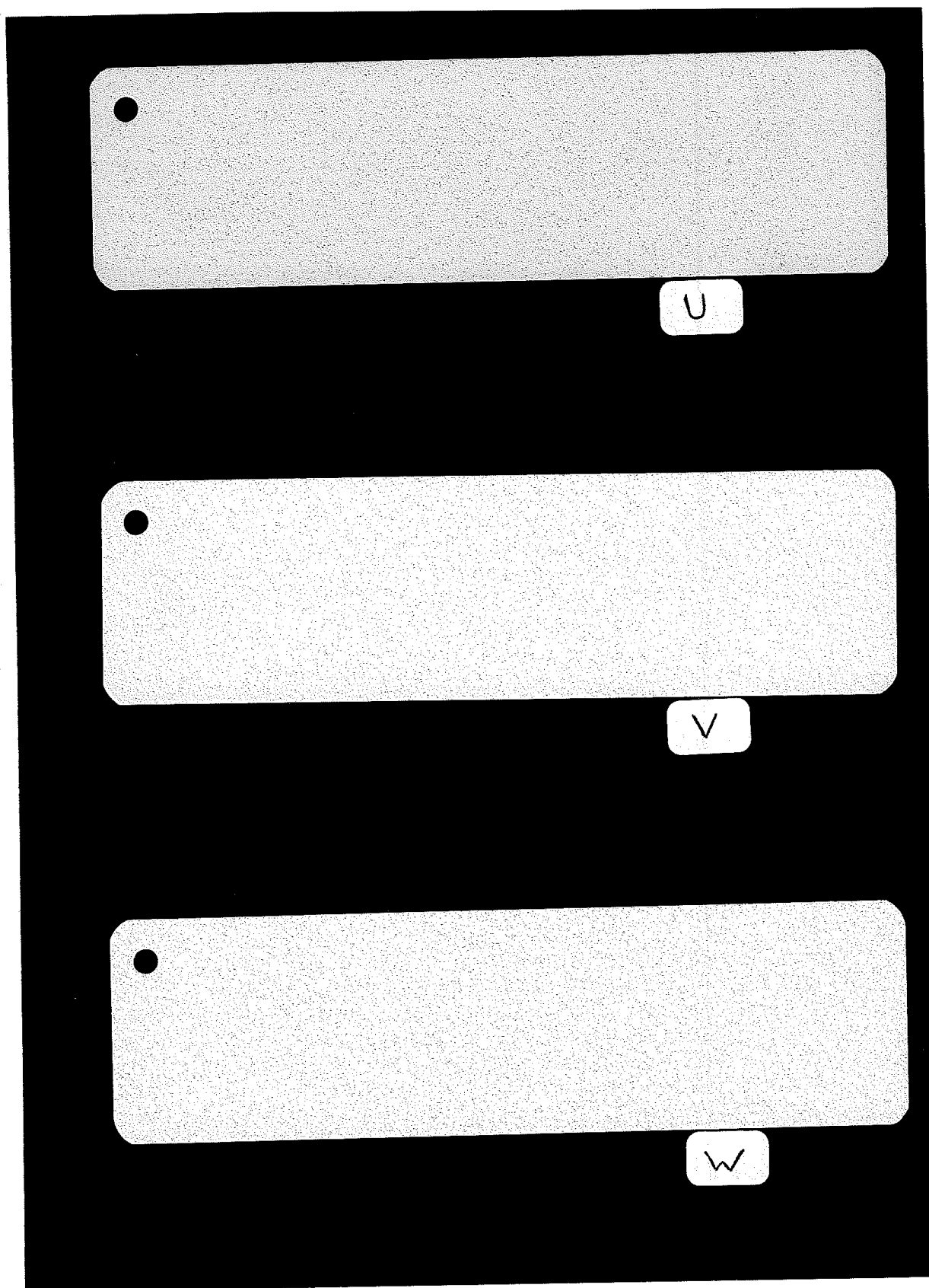
Couleurs de façade



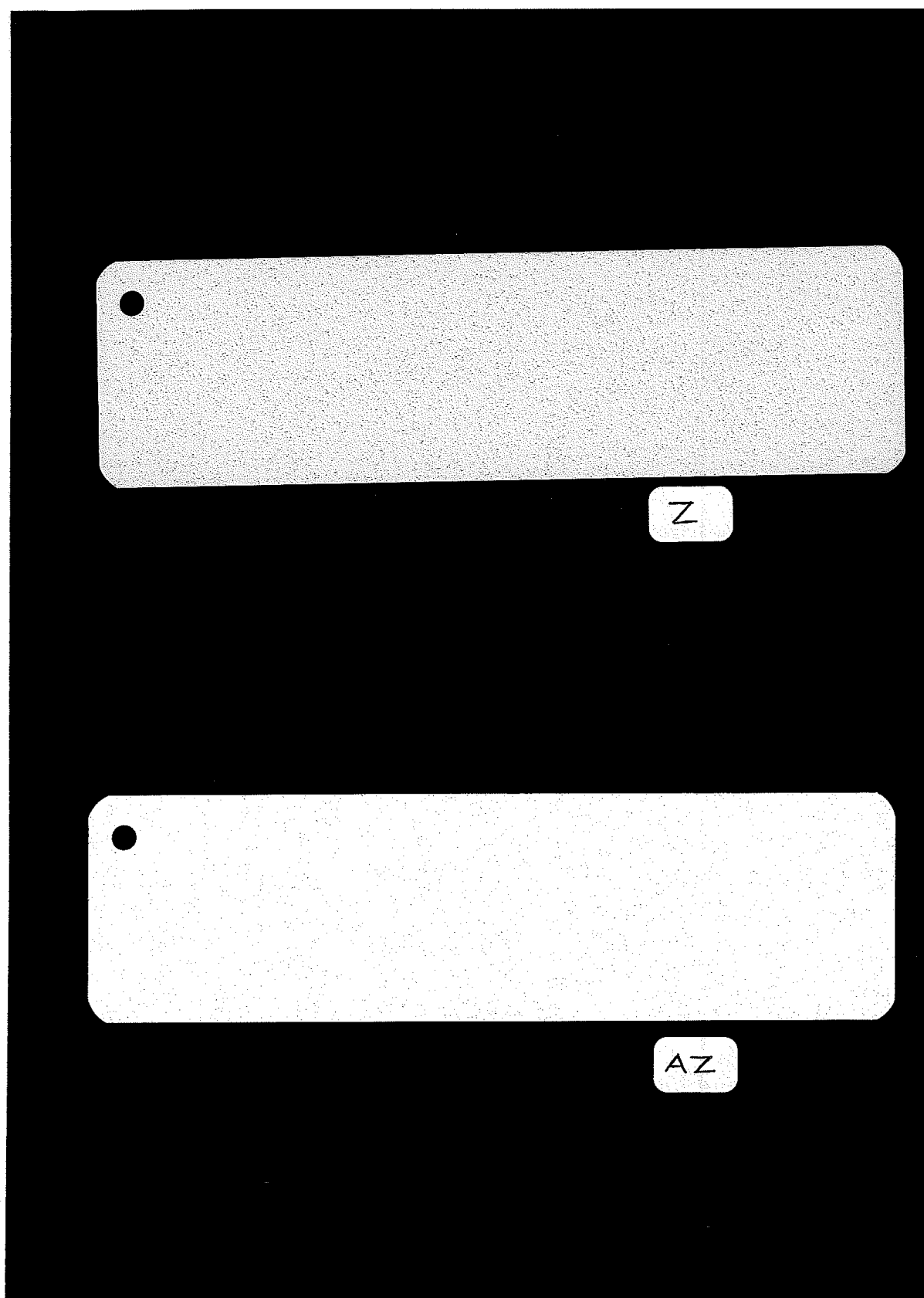
Couleurs de façade



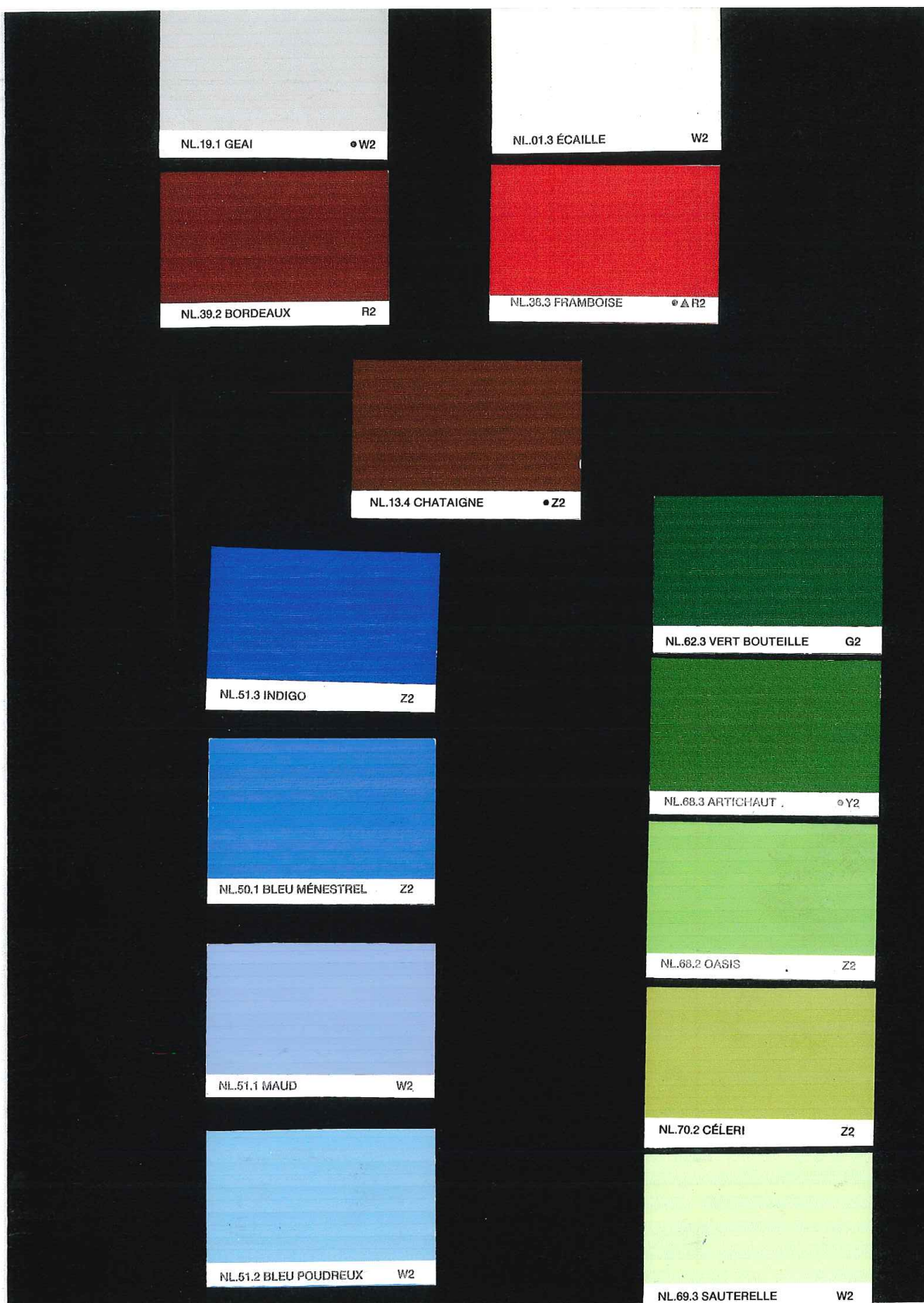
Couleurs de façade



Couleurs de façade



Couleurs de menuiserie





VIII. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (151-19) ET BIODIVERSITÉ (151-23)

NUMÉRO 1	Article L.151-19 LES DOMAINES
<u>LOCALISATION :</u> - Domaine Saint-Bézard OA 484. - Grange de Montèzes OA 434. - Mas de la Plaine AI 510. - Domaine Saint-Georges OE 625. - Domaine Gourdebau AI 642, 643, 644. - Domaine les Garrigues AK 32. - Domaine Gissos AH 506. - Domaine Fabrègues OE 729, 730. - Domaine Soumaltre AH 612. - Domaine les Peyssounes AK 59. - Domaine Gaupeyroux AK 277. - Domaine l'Estagnola AK 270, 271. - Domaine le Gissas AK 81, 82.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés l'ensemble des domaines agricoles anciens, qu'ils soient encore en activité ou pas.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les différents bâtis repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs. Les éléments en pierre seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.

NUMÉRO 2	Article L.151-19 FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES
<u>LOCALISATION :</u> OA 1574.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Ce site archéologique est implanté dans un zonage naturel et agricole.
<u>PRESCRIPTION</u>	Tous les éléments de fouilles doivent être préservés et l'accès au site doit être maintenu. Seules les personnes habilitées sont autorisées à retirer des éléments du site (y compris sol, terre, gravier, pierre,...).

NUMÉRO 3	Article L.151-19 PATRIMOINES PARTICULIERS
<u>LOCALISATION :</u> - Ancienne éolienne AC 32. - Vierge OC 495. - Monument aux Morts AD 524. - Chemin de croix AD 524. - Ancienne gare AK 169. - Ancien moulin AK 14. - Ancien four à chaux OD 131.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments de « petit » patrimoine ne constituant pas un bâti majeur.
<u>PRESCRIPTION</u>	Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.

NUMÉRO 4	Article L.151-19 MAISONS ANCIENNES
<u>LOCALISATION :</u> - Maison place du Jeu de Ballon AD 215. - Maison du Viguier AD 35, 36. - Maison Lapierre AD 232. - Maison rue de la Frage AD 241.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les maisons de village présentant des caractéristiques individuelles spécifiques.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les différents bâtis repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs ; maintien des balcons et autres éléments de décors. Les éléments en pierre seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire.

NUMÉRO 5	Article L.151-19 MONUMENTS PARTICULIERS
<u>LOCALISATION :</u> - Ermitage OE 622. - Villa Symposia OE 623. - Cimetière AH 54, 55 et 52 (extension). - Ancien couvent AB 109. - Porte Est dite porche de Bonnery domaine public rue du Porche. - Ancienne poste AD 119. - La Placette (arcades) domaine public rue Las Cours. - Mairie Halle AD 83. - Église Saint Julien AD 84. - Chapelle des Pénitents Blancs AD 381. - Porche Sud dit Portanel domaine public rue de l'Enfer.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments de patrimoine singuliers.
<u>PRESCRIPTION</u>	Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine. Pour le cimetière et son extension, les prescriptions portent aussi sur les clôtures (mur en pierre sèche), les plantations, et le stationnement. Les interventions s'inspireront des matériaux, végétaux, ... du cimetière existant.

NUMÉRO 6	Article L.151-19 CROIX
<u>LOCALISATION :</u> OA 305, OA 435, OA 888, OA 1059, OD 117, OC 474, OE 1, AC 51, AC 52, AI 364, AH 467, domaine public croisement avenue Georges Clémenceau et chemin Selces.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les croix de chemin.
<u>PRESCRIPTION</u>	Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments : les croix, mais aussi leur socle. Chacune doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine.

NUMÉRO 7	Article L.151-19 PATRIMOINES VERNACULAIRES
<u>LOCALISATION :</u> - Fontaines OA 1049, AC 52, OD 375, domaine public rue de la coopérative, domaine public place du Peyrou, domaine public rue Lascours, domaine public rue de la Chapelle. - Puits OA 960, OA 1059. - Ancienne borne incendie domaine public rue Lascours, domaine public rue du Faubourg.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les éléments du petit patrimoine lié à l'eau.
<u>PRESCRIPTION</u>	Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments : les puits (partie en pierre) mais aussi les éléments de ferronnerie. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.

NUMÉRO 8	Article L.151-19 CAPITELLES
<u>LOCALISATION :</u> OA 1185, OA 1253, OA 1424, OC 41, OC 168, OC 169, OC 444, OC 454, OD 201, OE 437, OE 440.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les capitelles.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les capitelles doivent être maintenues et préservées, dans le respect de leur construction en pierre sèche.

NUMÉRO 9	Article L.151-19 CABANES ET MAZETS
<u>LOCALISATION :</u> OA 176, OA 712, OA 728, OA 1045, OA 1657, OC 256, OC 289, OD 360, OD 607, OD 620, OD 645, OD 461, OD 670, OD 684, OD 723, OD 787, OE 75, OE 85, OE 567, OE 578, OE 581, OE 593, OE 998, OE 828, AI 101, AH 34, AH 197 et 198, AK 222, AK 270,	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les mazets et cabanes de vigne.
<u>PRESCRIPTION</u>	Doivent être préservés tous les éléments constituant ces bâtis : les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.

NUMÉRO 10	Article L.151-19 ALIGNEMENTS ET ARBRES ISOLÉS
<u>LOCALISATION :</u> - Domaine public Chemin Neuf. - Domaine public RD609. - OA 303. - OA 999. - OA 997.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé : taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre.

NUMÉRO 11	Article L.151-19 PARCS ET JARDINS
<u>LOCALISATION :</u> - AB 69, 70, 71. - AC 52. - AC 64, 109, 112. - AD 17. - AD 524. - AD 264. - AD 469, 471, 472, 477, 478. - AE 85, 86, 89, 90, 95, 96, 97, 98, 99, 100. - AE 76, 77, 78, 80. - OD 5, 6, 7, 8, 9. - OC 518, 519, 520, 548, 634, 635. - AK 147 et 148 (quartier gare) - AK 161, 181, 183, 184.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie du village.
<u>PRESCRIPTION</u>	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.

NUMÉRO 12	L.151-23 - SECTEURS DE BIODIVERSITE
<u>LOCALISATION :</u> AB 57, 58,59, 60 AK 141, 142, 275, 276 OA 811, 822, 823, 906, 910, 911, 917, 923, 930, 932, 933, 934, 935, 936, 942, 943, 944, 961, 972, 973, 974, 975, 986, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1086, 1087, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1135, 1136, 1133, 1134, 1137, 1138, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1151, 1153, 1154, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1172, 1175, 1176, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1186, 1187, 1715, 1754, 1755, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796.	
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Il s'agit d'un secteur en partie identifié dans la Trame Verte et Bleue communale, avec des continuités écologiques très intéressantes et des milieux à enjeux écologiques forts et très forts. En effet, ce secteur présente une mosaïque d'habitats (linéaires de haies, milieux ouverts, semi-ouverts et fermés). Cette hétérogénéité rassemble un grand nombre d'espèces différentes dans une même unité spatiale.
<u>PRESCRIPTION</u>	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des habitats naturels présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Des mesures de gestion et des aménagements légers adaptés à la sensibilisation du public (aménagements pédagogiques et de mise en valeur du site) seront à privilégier à travers l'emplacement réservé inclus dans ce secteur.

NUMÉRO 13	L.151-23 - RIPISYLVES
<u>LOCALISATION</u> pour l'Hérault et la Dourbie : AB 73, 74 et 155 et AC 1, 4, 41, 42, 45 AK 1, 2, 3, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 37, 38, 39, 40, 41, 224, 232, 241, 242, 243, 248, 249, 261, 264, 265, 294, 295, 308. OA 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 597, 598, 960, 961, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 980, 981, 982, 1456, 1457, 1522, 1523, 1524, 1638, 1824, 1825, 1826, 1837, 1838. OI 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 73, 112, 238, 239, 263, 265, 302, 358, 372, 373, 374, 377, 433, 496, 497, 498, 511, 515, 516, 621, 623, 654, 655.	Pour les autres cours d'eau, 10m de part et d'autre, cf plans de zonage.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	La protection des ripisylves des cours d'eau de l'Hérault et de la Dourbie confortera les continuités écologiques. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera amélioré, les cycles de vie des espèces rare ou commune seront ainsi assurés. Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...) et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.
<u>PRESCRIPTION</u>	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).



IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

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 est non contiguë à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

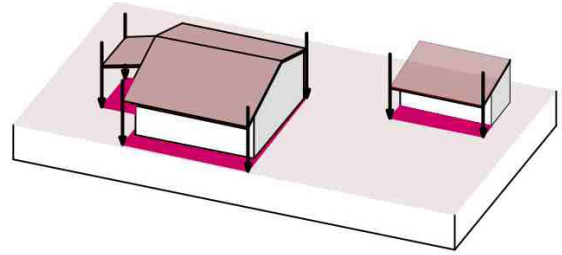
Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

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.

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.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

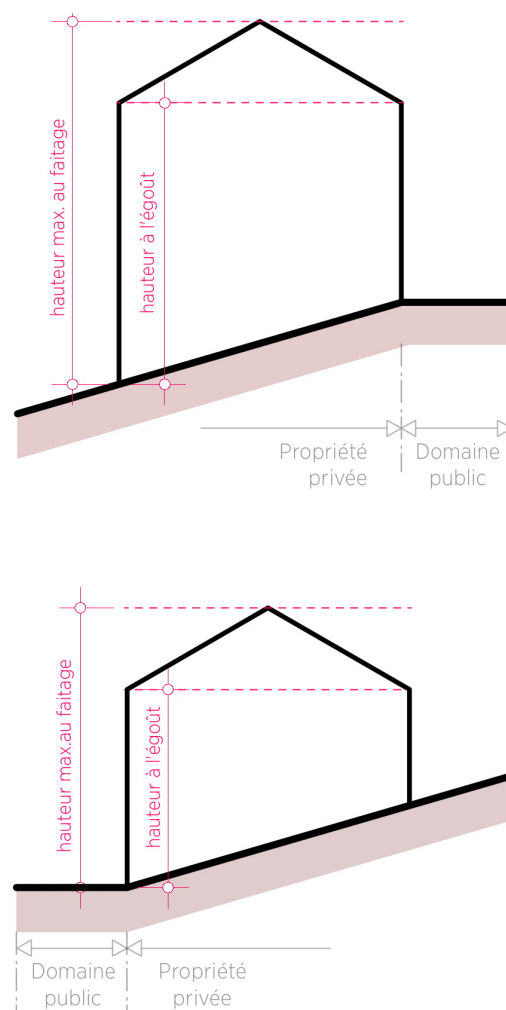
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

HAUTEUR MAXIMALE



La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

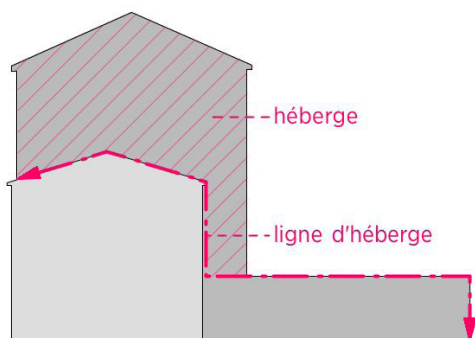
Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer.

HÉBERGE

Ligne sur un mur mitoyen séparant des bâtiments, formée par l'arête des constructions les moins hautes.

L'HÉBERGE

Plan



Ligne tiretée = ligne d'héberge

Surface au-dessus de cette ligne = héberge

HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

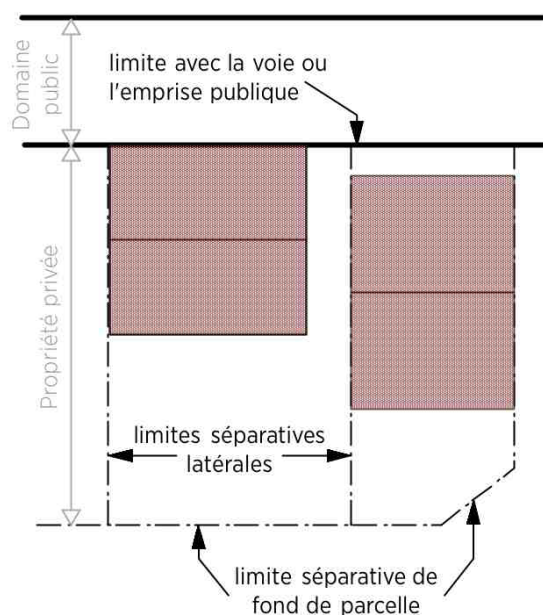
Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui dessert le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les 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.



□ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

□ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Opération d'aménagement permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, association foncière urbaine, zone d'aménagement concertée, ...).

SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiètement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.



X. ANNEXE 4 - RÈGLEMENT PLUVIAL

Règlement d'assainissement pluvial

Commune d'Aspiran (34)



Approbation du 16 décembre 2019

Sommaire

Gestion pluviale et dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme	4
Article 1. Définitions	5
Article 2. Cadre réglementaire	5
Article 3. Principe généraux.....	5
Article 4. Provenance des eaux	5
Article 4.1. Eaux admises par principes	5
Article 4.2. Eaux admises à titre dérogatoire.....	5
Article 4.3. Eaux non admises	5
Article 5. Systématisation des mesures compensatoires.....	6
Article 6. Prescriptions générales relatives aux mesures compensatoires	7
Article 6.4. Gestion quantitative	7
Article 6.5. Gestion qualitative	7
Article 7. Voirie, stationnement et voies d'accès	8
Article 8. Assainissement pluvial	8
Article 9. Mesures compensatoires	8
Article 10. Prescriptions applicables au zonage du P.L.U.....	8
Article 10.1. Prescriptions applicables aux Zones U et AU	8
Article 10.2. Prescriptions applicables aux Zones A et N	9
Article 11. Compensation sans rejet dans le réseau pluvial	9
Article 12. Les techniques alternatives et la gestion pluviale des eaux.....	9
Article 12.1. Au niveau de la parcelle.....	9
Article 12.2. Au niveau des réseaux	9
Article 12.3. Au niveau des ouvrages structurants (réseaux de transfert primaires).....	10
Article 13. Exceptions	10
Article 14. Espaces réservés pour l'assainissement pluvial.....	10
Article 15. Niveau de protection choisi	10
Article 16. Servitudes	10
Article 16.1. Cas d'un fossé.....	10
Article 16.2. Cas d'un collecteur	10
Article 16.3. Projets interférant avec des collecteurs pluviaux	11
Article 17. Entretien des dispositifs	11
Article 17.1. Réseau d'eaux pluviales.....	11
Article 17.2. Ouvrage de régulation.....	11
Article 17.3. Les fossés	11
Article 17.4. Espaces plantés.....	11

Article 18. Charge et responsabilités	12
Article 19. Composition du dossier de demande d'autorisation de programme de gestion des eaux pluviales et dossier d'exécution	12
Article 19.1. Nouvelle aménagement	12
Article 19.2. Dossier d'exécution - Pièces à fournir	12
Article 20. Instruction.....	12
Article 20.1. Délais d'instruction.....	12
Article 20.2. Cas de refus	12
Article 20.3. Recours	12
Article 21. Contrôle en fonctionnement des réseaux et ouvrages pluviaux.....	13
Annexes.....	14

Gestion pluviale et dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement d'assainissement pluvial a été établi d'une part à partir des problématiques de gestion de l'eau sur la commune (désordres, anomalies de fonctionnement et risque en cas d'événements pluvieux) et d'autre part dans le but de définir un programme de gestion durable et pérenne des eaux pluviales. Il tient compte de la problématique de la commune soumise aux risques d'inondations et sa volonté de limiter les risques de secteurs inondés lors d'événements pluvieux. Pour se faire, le choix de gestion s'est orienté vers une considération de l'ensemble du cycle de l'eau, d'amont en aval, autour des techniques alternatives de gestion de l'eau pluvial afin de favoriser l'imperméabilisation et la gestion par le génie végétal. Elle vise à restreindre l'imperméabilisation des sols, renforcer et réaménager les réseaux existants avec pour objectif de limiter les rejets dans les zones actuelles et futures lors de l'aménagement et l'urbanisation du territoire.

Le zonage pluvial a pour fonction de distinguer les zones sur lesquelles des mesures compensatoires seront imposées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Commune d'Aspiran a procédé à l'établissement du **zonage eaux pluviales** sur l'ensemble de son territoire.

Cet article dispose que :

« Les Communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le traitement, des eaux pluviales et de ruissellement »

Il s'agit d'un document réglementaire opposable aux tiers qui s'applique sur toute la commune

Préambule : La gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation

La gestion des eaux pluviales, tant du point de vue quantitatif que qualitatif, est au cœur des problèmes environnementaux, de gestion de l'eau, de sécurité public et économiques des communes.

- **D'un point de vue quantitatif**, un ruissellement mal maîtrisé et des imperméabilisations excessives entraînent des débordements, des inondations et des dégâts auxquels la collectivité devra nécessairement faire face. L'absence de secteur perméable influe sur la recharge des nappes sous-jacentes.
- **D'un point de vue qualitatif**, la pollution véhiculée par les eaux pluviales, ruissellement de voirie, débordement de réseaux et rejets parasites sont sources de contamination de l'environnement physique, biologique et humain. Les diverses pollutions contenues dans ces eaux (hydrocarbures, métaux lourds, pathogènes...) nuisent à la qualité de la ressource et ont un impact immédiat sur la qualité et la biodiversité des milieux aquatiques.

Pour gérer au mieux ces aspects, le présent document fixe les règles et obligations en matière d'assainissement pluvial de la commune d'Aspiran.

Article 1. Définitions

Les surfaces imperméables correspondent à toutes les surfaces au niveau desquels les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol, soient par la nature imperméable du substrat (surfaces bâties, goudronnées, terrasses), soient par leurs faibles perméabilités et leurs incapacités à permettre à l'eau de s'infiltrer lors des événements pluvieux (sols argileux, substrats cristallins...).

Les principales zones imperméables à considérer :

- les surfaces aménagées en bétonnées ou parements solides (piscine, terrasse, ...)
- les voiries et stationnements, couverts d'enrobés, d'asphalte...
- les toitures (ardoise, tuile, acier, zinc, fibre de ciment etc...) et toitures terrasses

Les eaux pluviales sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques.

Les eaux de ruissellement, dans le présent document, sont considérées comme des eaux pluviales. Les eaux de ruissellements considérées sont principalement les eaux d'arrosage, de lavage des voies, des jardins, des cours d'immeubles...

Article 2. Cadre réglementaire

Le présent document vient en complément des dispositions réglementaires générales, notamment :

- Le code civil : servitude d'écoulement
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et la L.E.M.A du 30 décembre 2006
- La réglementation sanitaire départementale
- Le code de l'urbanisme

Article 3. Principe généraux

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit.

Article 4. Provenance des eaux

Article 4.1. Eaux admises par principes

Le réseau pluvial de commune d'Aspiran est séparatif. Le réseau pluvial a vocation à recueillir des eaux de pluies et de ruissellement.

Article 4.2. Eaux admises à titre dérogatoire

Les eaux de vidange des piscines, des fontaines, bassin d'ornement, les eaux provenant des circuits de réfrigération ou tout autre circuit techniques ..., à usage exclusivement domestique sont admises dans le réseau, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du présent règlement, notamment de débit et de qualité :

- les effluents rejetés n'apportent aucune pollution bactériologique, physico-chimique et organoleptique dans les ouvrages et/ou dans le milieu récepteur,
- les effluents rejetés ne créent pas de dégradation aux ouvrages d'assainissement, ni de gêne dans leur fonctionnement.

Article 4.3. Eaux non admises

Tous les autres types d'eaux, et notamment les eaux issues des chantiers de construction non traitées, tout rejet d'eaux usées, comprenant les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette...), les eaux vannes (urines et matières fécales) et les eaux de lavage des vide-ordures est interdit.

De même, toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'un impact sur l'environnement ou d'un danger pour le personnel d'exploitation ou d'une gêne dans leur fonctionnement

(rejets de produits toxiques, d'hydrocarbures, de boues, gravats, goudrons, graisses, déchets végétaux, ...) sont exclues.

Article 5. Systématisation des mesures compensatoires

L'aménagement et l'urbanisation de tous secteurs de la commune devra s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour :

- **Assurer la gestion qualitative des eaux pluviale** : ce sont les mesures compensatoires qui permettent de compenser, réguler les débits et favoriser l'infiltration
- **Assurer la gestion quantitative des eaux pluviales** : ce sont les mesures de gestions de la pollution des eaux de ruissellements sur voirie, mesures prises pour éviter les rejets de pollutions, mesures prises pour limiter le ruissellement et le lessivage des sols.

Préalablement à tout projet d'aménagement et d'urbanisation, **une note justifiant du dimensionnement** des mesures compensatoires et de leur conformité par rapport aux préconisations stipulées dans le présent document sera soumis à l'approbation des services en charges de la gestion de l'eau de la commune.

Le présent règlement s'applique à tous les projets d'aménagement ou d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal d'Aspiran.

Dans tous les cas, le recours à des solutions globales, permettant de gérer les eaux pluviales de plusieurs zones au niveau d'un aménagement unique, est à privilégier lorsque cela est possible.

Les solutions d'infiltrations (puits perdus, tranchées drainantes...) qui n'entraînent aucun risque de pollution de l'eau et des milieux aquatiques sont à privilégier.

Pour les stockages tampon avec rejet au réseau, le dimensionnement du volume de stockage est défini dans la note de calcul présentée en annexe.

La conception de ces dispositifs est du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Article 6. Prescriptions générales relatives aux mesures compensatoires

Le présent règlement complète la réglementation en vigueur, notamment pour les projets d'aménagement et d'urbanisation hors champ d'application des articles R.214-1 à R.214-6 du code de l'environnement, pour lesquels il s'applique.

Tous projets d'aménagement et d'urbanisation sur la commune d'Aspiran sont soumis au présent règlement.

Rappel : les projets soumis aux dossiers dit « Loi sur l'Eau » (DLE) conformément aux articles R.214-1 à R.214-6 du code de l'environnement doivent être conforme à la réglementation nationale et notamment aux prérogatives de la Mise 34.

Extrait de la nomenclature de l'article R.214-1 du code de l'environnement - Rubrique 2.1.5.0 :

Sont soumis à un dossier loi sur l'eau les projets dont le « *rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*

1. supérieure ou égale à 20 ha => Projet soumis à autorisation (A)
2. supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha => Projet soumis à déclaration (D) »

Article 6.4. Gestion quantitative

Le dimensionnement du volume de stockage pour les projets n'étant pas soumis à un dossier loi sur l'eau (DLE)

↳ **Application du ratio de 120 l/m² imperméabilisé**

Article 6.5. Gestion qualitative

Les ouvrages de régulation des rejets joueront naturellement un rôle de décantation et donc de dépollution des eaux pluviales avant rejet, qui permettra un abattement de 75 à 90% de la pollution (selon les paramètres).

Dans le cas général, il n'est donc pas préconisé de disposition particulière autre pour assurer une bonne qualité des rejets. Il est cependant rappeler les points suivants :

- ↳ l'interdiction d'évacuer les eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales
- ↳ l'interdiction de tous rejets de pollution dans l'eau et les milieux aquatique
- ↳ la mise en place d'un dispositif de prétraitement par décantation dans les ouvrages de rétention

Toutes les eaux collectées devront faire l'objet d'un traitement qualitatif des eaux pluviales – vis-à-vis de la pollution chronique – avant rejet dans les cas suivants :

- ↳ Eaux de ruissellement issues des espaces d'activités, à vocation industrielle, artisanales ou assimilées
- ↳ Voirie et zone de stationnement
- ↳ Tous aménagements pouvant engendrer une pollution de l'eau et des milieux aquatiques

En dehors du champ d'application des dossiers loi sur l'eau, la gestion qualitative des eaux pluviales est basée sur une pluie de fréquence annuelle. Le cadre général consiste à considérer que 80 % de la pollution des eaux de ruissellement est contenus dans les 30 % des volumes ruisselés. Dans ces conditions, la gestion qualitative de l'eau doit être réalisée dans les conditions suivantes :

- ↳ **Application du ratio de 30 l/m² imperméabilisé. Ce volume équivalent est compris dans les 120 l/m² relative à la gestion quantitative des eaux pluviales**

Le traitement de la pollution devra être réalisé par un dispositif adapté à la pollution et aux débits de rejets.

Toute pollution biodégradable devra faire l'objet d'un traitement par dispositif de phytoépuration.

Pour les autres cas, la gestion de la pollution des eaux de pluies devra faire l'objet de prétraitement et/ou de mises en places de dispositifs de sécurités en fonction de la nature et la quantité de pollution – liste non exhaustive :

- ↳ débourbeurs, déshuileurs, séparateurs à hydrocarbures
- ↳ décanteurs spécifiques
- ↳ dégrilleur

- ↳ étanchement des ouvrages et aménagement de vannes de confinement pour se prémunir de pollutions accidentelles éventuelles

Article 7. Voirie, stationnement et voies d'accès

Les espaces de voiries, de stationnement et voies d'accès doivent être conçue dans une consommation d'espaces imperméabilisés réduites au stricte nécessaire. Les zones d'infiltrations, bandes enherbées ou revêtement perméables sont privilégiées.

Les eaux de ruissellement de ces espaces doivent être conduites dans des espaces favorables à la gestion qualitative de l'eau par phytoépuration.

La réalisation des voiries et voies d'accès sur des réseaux, fossés ou tout aménagement de gestion des eaux pluviales existants, doit conserver à minimum, les capacités hydrauliques préexistantes, qui correspondent au minimum à la section hydraulique préexistante.

Article 8. Assainissement pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux de surverse après rétention des eaux pluviales dans ce réseau et s'assurer qu'il ait la capacité de les recevoir.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est explicitement précisé que tout ouvrage, raccordement, réseaux (enterré et aérien), points de branchement devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Article 9. Mesures compensatoires

Toute création de surface imperméabilisée doit être accompagnée d'un dispositif de stockage des eaux pluviales selon les règles suivantes :

- Si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur ou égal au taux d'imperméabilisation avant aménagement, alors aucune compensation n'est demandée.
- Si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur au taux d'imperméabilisation avant aménagement alors le projet doit être accompagné d'un dispositif de rétention et de stockage selon les conditions du présent règlement (voir Annexe : Notice de calcul du coefficient d'imperméabilisation et du volume de rétention).

Article 10. Prescriptions applicables au zonage du P.L.U.

Article 10.1. Prescriptions applicables aux Zones U et AU

Tout projet d'aménagement ou d'urbanisation doit être accompagné d'une note spécifique à la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales selon les critères du présent règlement.

Lorsqu'un bassin ou une zone de rétention est à créer, une démarche concertée doit être menée afin de :

- Mutualiser les espaces réservés à cet effet
- Utiliser, réhabiliter et/ou modifier les ouvrages existants
- Equiper les emprises foncières réservées à cet effet

L'objet de cette démarche vise à intégrer les désordres référencés et présentés dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aspiran, afin de démontrer :

- que le projet n'impacte pas les désordres référencés
- que le projet peut contribuer à l'amélioration de la situation existante

Article 10.2. Prescriptions applicables aux Zones A et N

La gestion des espaces agricoles doit continuellement entretenir en bon état de fonctionnement le réseau hydrographique existant, fossés et tout aménagement spécifique à la gestion des eaux pluviales.

Le maintien d'un couvert végétal de ces aménagements doit être privilégié.

Tous les espaces référencés comme faisant l'objet de ruissellement, lessivage et érosion doivent faire l'objet d'aménagements spécifiques en termes de génie végétal, bandes enherbées, création de nouveaux fossés et de drains et toutes mesures adaptées afin de stopper les désordres référencés.

Les pratiques agricoles doivent permettre la mise en place des systèmes de gestion durable des eaux de ruissellement adaptés afin de limiter le lessivage des sols et le transfert d'alluvions susceptibles d'encombrer le réseau d'assainissement pluvial des zones aval :

- Haies / fossés / bandes intra-parcellaire
- Chenal enherbé
- Prairie en travers du talweg
- Pratique culturale perpendiculaire à la pente

Toutes constructions, projet d'aménagement ou d'urbanisation en zone A et N sont soumises aux dispositions du présent règlement et notamment à l'Article 10.1. Prescriptions applicables aux Zones U et AU.

Article 11. Compensation sans rejet dans le réseau pluvial

La gestion quantitative des eaux pluviales – création d'espaces de rétention – doit privilégier les dispositifs sans rejet dans le réseau pluvial : infiltration et déversement vers le réseau hydrographique aérien. Cette disposition est spécifiquement applicable en cas d'absence de réseau pluvial à proximité. Le raccordement au réseau pluvial doit être l'exception en cas d'impossibilité technique avérée.

La mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration doit respecter les conditions suivantes :

- réalisation d'essais d'infiltration
- vitesse d'infiltration à saturation suffisante : $> 5 \text{ mm/h}$ ou $> 1.10^{-6} \text{ m/s}$
- hauteur minimum de un mètre entre le fond de la zone d'infiltration et la nappe ou la roche mère
- dispositif situé en dehors d'une zone à infiltration réglementée : périmètre de protection d'un captage d'eau potable, zone de risque lié à la dissolution du gypse, présence de gypse
- aucun risque de pollution chronique ou accidentelle
- absence de risque de résurgence sur les propriétés riveraines

Article 12. Les techniques alternatives et la gestion pluviale des eaux

Pour la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, le recours aux techniques alternatives sera privilégié à défaut de contrainte technique avérée. Voir Annexe : Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. (Liste non exhaustive)

Article 12.1. Au niveau de la parcelle

- stockage sur toitures terrasses
- stockage dans le vide sanitaire
- stockage en citerne
- stockage en structure réservoir poreuse
- bassin de rétention
- puisards d'infiltration, tranchées d'infiltration
- absence de gouttière - étalement des eaux sur la parcelle

Article 12.2. Au niveau des réseaux

- fossés d'infiltrations
- tranchées drainantes
- chaussées et parkings réservoirs
- système de noues (larges fossés peu profonds à faible pente)

Article 12.3. Au niveau des ouvrages structurants (réseaux de transfert primaires)

- bassin d'infiltration
- bassin de régulation
- bassin de rétention planté à usage mixte

Ces ouvrages peuvent cependant être conçus pour une double utilisation : espaces verts ou zones de loisirs en temps sec et bassin de rétention en temps de pluie.

Article 13. Exceptions

Le non recours aux techniques alternatives doit faire l'objet d'une justification en raison des contraintes locales et techniques avérées.

Article 14. Espaces réservés pour l'assainissement pluvial

L'article L. 211-7 du code de l'environnement habilite les collectivités territoriales et leurs groupements à entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence, visant la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour permettre la réalisation d'aménagements figurant au schéma directeur, un espace réservé pour l'assainissement pluvial a été défini. L'emplacement choisi par la commune d'Aspiran se trouve au niveau de l'entrée Ouest de la ville à proximité de l'école Jean de La Fontaine.

L'emplacement de l'aménagement a été reporté sur le plan des espaces réservés à l'assainissement.

Article 15. Niveau de protection choisi

Pour le dimensionnement des ouvrages de régulation / infiltration sur les zones d'aménagement et d'urbanisation future, le niveau de protection retenu est **la période de retour 100 ans**. Cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer la pluie centennale.

Article 16. Servitudes

Article 16.1. Cas d'un fossé

Lorsqu'un fossé est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval,
- de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture, ...) devront se faire en retrait du fossé, et non sur la limite parcellaire, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux.

La largeur libre à respecter (servitude), comme la distance minimale de retrait est de 4 mètres par rapport au sommet du talus. Des dérogations pourront être étudiées au cas par cas, en concertation avec le service assainissement.

Article 16.2. Cas d'un collecteur

Lorsqu'un collecteur pluvial est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation,
- de ne pas endommager ou fragiliser le collecteur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront se faire en retrait.

La largeur libre à respecter (servitude), comme la distance minimale de retrait est de 2 mètres de part et d'autre de l'axe du collecteur. Cette bande de terrain devra avoir, à minima, les caractéristiques d'un chemin carrossable.

Nota : Selon l'état du collecteur ainsi que de l'implantation du projet d'urbanisme, des dispositions particulières (déviations du réseau, prescriptions sur la construction du bâtiment, ...) pourront être étudiées au cas par cas, en concertation avec le service assainissement.

Article 16.3. Projets interférant avec des collecteurs pluviaux

Les projets qui se superposent à des collecteurs pluviaux d'intérêt général, ou se situent en bordure proche, devront réserver des emprises pour ne pas entraver la réalisation de travaux ultérieurs de réparation ou de renouvellement par la collectivité. Une étude justifiant la pérennité et les possibilités d'exploitation du ou des ouvrages pluviaux permettra la mise en œuvre de dispositions particulières, validées par le service assainissement, dès la conception. Le cas échéant, la déviation du ou des ouvrages pluviaux sera réalisée par le service assainissement au frais du demandeur.

Article 17. Entretien des dispositifs

Article 17.1. Réseau d'eaux pluviales

Il est obligatoire de maintenir en bon état de fonctionnement et d'étanchéité les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales des locaux d'habitation.

Afin qu'ils conservent leurs propriétés hydrauliques, les réseaux de collecte des eaux pluviales (canalisations, fossés, noues) devront être régulièrement entretenus.

Par conséquent, il est recommandé de nettoyer les ouvrages (avaloirs, grilles) après chaque événement pluvieux important et régulièrement tout au long de l'année, en particulier au cours de l'automne (débris végétaux plus importants). Lors de ces nettoyages, les regards doivent être inspectés : si un ensablement important est marqué, il est impératif d'effectuer un hydrocurage des réseaux concernés.

Article 17.2. Ouvrage de régulation

Ces ouvrages seront entretenus et contrôlés de manière régulière et continue en bon état de fonctionnement.

- La surveillance régulière de l'arrivée des eaux et du bon écoulement en sortie
- 1 visite après chaque événement pluvieux important avec l'enlèvement des gros obstacles et embâcles (branches, etc.), des flottants et déchets piégés dans les dégrilleurs. Ces déchets devront être évacués avec les ordures ménagères
- Un fauchage 2 fois par an
- Le nettoyage des avaloirs et ouvrages de vidange, avec actionnement régulier de la vanne de confinement
- La vérification de la stabilité et de l'étanchéité des berges,
- Le curage des ouvrages. Ce curage devra être fait à intervalles réguliers (délais moyens de l'ordre de 2 à 5 ans).

Article 17.3. Les fossés

L'ensemble des fossés, noues et réseaux hydrographiques nécessite un entretien et un contrôle :

- **Fauchage** : le fauchage est réalisé afin de maintenir une végétation haute (10-15 cm minimum) afin de garantir d'une part la diversité biologique des milieux et d'autre part l'efficacité du système.
- **Curage des fossés** : lorsqu'un comblement est observé, les fossés doivent être curés afin de rétablir leurs capacités hydrauliques.

Article 17.4. Espaces plantés

Les techniques alternatives de gestion de l'eau et ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent utiliser les techniques propres de génie végétal, de plantation et/ou d'enherbement. Ces espaces doivent être entretenus dans les conditions suivantes :

- Tonte, fauchage et gestion des espaces plantés
- Les déchets végétaux produits sont évacués et compostés
- Il est interdit d'utiliser des produits phytosanitaires (désherbants chimiques, notamment)
- Entretien de la végétation en place : arrosage, élagage, tonte, fauche, gestion des espèces plantées...
- Maintien d'une végétation haute de 10 à 15 cm minimum

- Pour l'arrosage, il est impératif de favoriser l'utilisation d'eau de pluie ou d'eau usée ayant subi un prétraitement.

Article 18. Charge et responsabilités

Il incombe directement au propriétaire et/ responsables des réseaux et de tout ouvrages de gestion des eaux pluviales d'en assurer l'entretien et d'en garantir le bon fonctionnement.

Article 19. Composition du dossier de demande d'autorisation de programme de gestion des eaux pluviales et dossier d'exécution

Article 19.1. Nouvelle aménagement

Tout nouvel aménagement sur le domaine public communal fait l'objet d'une demande auprès du service assainissement de la commune. Cette demande implique l'acceptation des dispositions du présent règlement.

Les travaux pourront être engagés après validation du dossier d'exécution.

Article 19.2. Dossier d'exécution - Pièces à fournir

La demande est établie en deux exemplaires. Le dossier d'exécution comprend :

- 2 exemplaires du plan de masse de l'opération coté (cotes du terrain naturel : T.N., cotes fil d'eau des réseaux et ouvrages: F.E., diamètre et section des canalisations, nature des matériaux, ...),
- la note de calcul ayant permis le dimensionnement du ou des ouvrages pluviaux
- 1 plan en coupe sur le ou les ouvrages alternatifs pluviaux côté
- le coefficient d'imperméabilisation retenu (coefficient de perméabilité, niveau de la nappe, ...) ayant permis le dimensionnement du ou des ouvrages d'infiltration.
- Si besoin, un profil en long du réseau jusqu'au raccordement sur le collecteur public.

Dans le cas spécifique de gestion qualitative des eaux pluviales, les mêmes éléments sont demandés sur les solutions prévues en termes de gestion de la pollution.

Article 20. Instruction

Article 20.1. Délais d'instruction

La commune devra répondre aux demandes de programme de gestion des eaux pluviales dans un délai maximal de deux mois après enregistrement d'un dossier de demande.

Nota : Pour les cas complexes, une réunion préparatoire avec le service gestionnaire est recommandé, afin d'examiner les contraintes locales notamment en matière d'évacuation des eaux.

Le silence de la commune au terme de ce délai vaut rejet.

Article 20.2. Cas de refus

La demande de raccordement pourra être refusée :

- si le réseau interne à l'opération n'est pas conforme aux prescriptions du service assainissement
- si les caractéristiques du réseau récepteur ne permettent pas d'assurer le service de façon satisfaisante.

Article 20.3. Recours

Si le pétitionnaire n'est pas satisfait de la décision de la commune, il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de rejet explicite ou de l'intervention de décision implicite de rejet pour saisir la commune d'un recours gracieux ou le tribunal administratif d'un recours en annulation. Passé ce délai, la décision de rejet sera définitive et ne sera plus susceptible de recours.

Article 21. Contrôle en fonctionnement des réseaux et ouvrages pluviaux

Le service gestionnaire pourra être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages spécifiques (dispositifs de prétraitement, ...). L'accès à ces ouvrages devra lui être permis.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire devra remédier aux défauts constatés en faisant exécuter à ses frais, les nettoyages ou réparations prescrits.

Le service gestionnaire pourra demander au propriétaire d'assurer en urgence l'entretien et la réparation de ses installations privées.

Annexes

- **Environnement légal et réglementaire**
- **Notice de calcul du coefficient d'imperméabilisation et du volume de rétention**
- **Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales**



XI. ANNEXE 5 - GUIDE DES CAPTEURS SOLAIRES



Guide capteurs solaires

en Languedoc-Roussillon

Intégration architecturale dans le bâti

- Panneaux solaires thermiques
- Panneaux photovoltaïques





Avant-propos



Le patrimoine de la région Languedoc-Roussillon (monuments, villes remarquables, villages, paysages, etc.) génère une économie du tourisme et de la restauration de bâtiment. Il a aussi sa place dans le développement durable car il nous apporte, bien souvent, les réponses adéquates en matière d'économie de la construction, d'écologie des matériaux, d'insertion dans le paysage, de savoir-faire, ou encore de prise en compte du climat... L'installation d'équipements nouveaux comme les panneaux solaires doit s'accompagner d'une réflexion qui prend en compte ces différents enjeux patrimoniaux.

L'artisan du bâtiment, interface entre le client, les industriels et l'administration, est en première ligne en ce qui concerne le développement et la mise en pratique des nouvelles techniques et des nouveaux matériaux. Il se doit d'apporter un conseil global au maître d'ouvrage et de l'informer utilement sur les conditions de mise en oeuvre et le respect des règles d'urbanisme.

Or, certaines altérations du paysage bâti résultent d'opportunités qui n'ont pas été judicieusement saisies ou de principes d'adaptation peu réfléchis. Aujourd'hui, les dispositifs destinés à produire de l'énergie dans le respect des principes de développement durable devraient constituer des éléments comme les autres du vocabulaire architectural et, à ce titre, contribuer à enrichir la qualité architecturale et paysagère.

De fait, il est possible d'associer « énergie » avec valorisation du patrimoine architectural et paysager. Avant d'opter pour des solutions techniques comme la mise en place de capteurs solaires, chacun doit se poser cette question plus large : comment économiser l'énergie et développer les renouvelables à l'échelle de ma maison, de ma commune... ? Alors nous pourrions voir davantage de réalisations cohérentes, avec les bonnes solutions, aux bons endroits.

Il semble donc essentiel que, de la réflexion préalable à l'acte de bâtir ou de réhabiliter, la mise en oeuvre des dispositifs de développement durable bénéficie réellement de l'intervention des acteurs régionaux, **les Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (les STAP), la CAPEB, l'Union Régionale des Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE-LR), l'Agence locale de l'énergie** qui se sont associés pour la réalisation de ce guide.

Sommaire

2 Sommaire / Édito

3 Tableau récapitulatif

4 ■ Fiche N°1
Centre ancien

5 ■ Fiche N°2
Maison de ville

6 ■ Fiche N°3
Quartier pavillonnaire

7 ■ Fiche N°4
Zone d'activité

8 ■ Fiche N°5
Zone agricole

9 - 11 Questions fréquentes

12 Contacts



Tableau récapitulatif

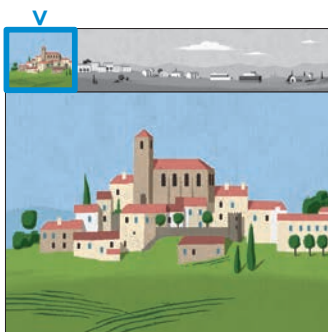
Guide Capteurs solaires

	FICHE N°1	FICHE N°2	FICHE N°3	FICHE N°4	FICHE N°5
	Centre ancien	Maison de ville	Quartier pavillonnaire	Zone d'activité	Zone agricole
SITUATION					
ENJEUX	• Coeur de ville, village avec forts enjeux patrimoniaux.	• Ensemble urbain du XIX° d'une grande qualité en continuité avec le centre ancien.	• Les enjeux architecturaux sont réduits mais l'impact sur la valeur d'ensemble doit être évalué.	• Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville.	• Domaine agricole traditionnel à grande valeur architecturale dans un paysage préservé.
PRINCIPES	Protéger pour mettre en valeur un patrimoine attractif.	Accompagner le bâti existant avec intelligence et exigence.	Gérer l'impact des installations en fonction des enjeux.	Optimiser pour rendre productive de grandes surfaces du toit/sol.	Créer pour préserver le bâti traditionnel de tout impact.
ACTIONS DES COLLECTIVITÉS	• Réglementer de manière adaptée des secteurs à préserver pour leur intérêt patrimonial. • Développer des aides (subventions, conseils énergétiques indépendants, ...). • Mettre en place un architecte conseil.	• Réglementer des secteurs à préserver pour leur patrimoine bâti et urbain dans le PLU. • Sensibiliser à la qualité architecturale. • Mettre en place un architecte conseil.	• Réglementer dans le PLU et dans les projets de lotissements. • Favoriser l'architecture contemporaine et rendre obligatoire l'énergie naturelle dans les constructions. • Mettre en place un architecte conseil.	• Rendre obligatoire l'installation de système de captage d'énergie naturelle et le règlementer dans le PLU. • Sensibiliser et communiquer sur les projets en associant les professionnels.	• Préciser les paysages agricoles sensibles dans le PLU. • Réglementer pour protéger le paysage et le bâti agricole traditionnel tout en valorisant l'activité. • Associer en amont les professionnels agricoles.
ACCORD	• Difficile.	• Envisageable sous réserve d'une réponse adaptée.	• Facile.	• Facile.	• Envisageable sous réserve d'une réponse adaptée.



Fiche N°1

Centre ancien



Maison de village

Situation :

centre ancien présentant un enjeu patrimonial fort
Bâti traditionnel, haute densité et forts enjeux patrimoniaux.

Forme urbaine et enjeux

- Rue avec alignement continu des façades.
 - Maison sur parcellaire de petite taille.
 - Maison à un ou deux étages.
- Sorties extérieures privatives rares (cour, jardin,...).



Principe

- Préserver les toits de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale caractérisée par la tuile canal.
- Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables.

Propositions

- Sauf si cela s'oppose à une réglementation en vigueur, le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2m² environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Éviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



Note :

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.



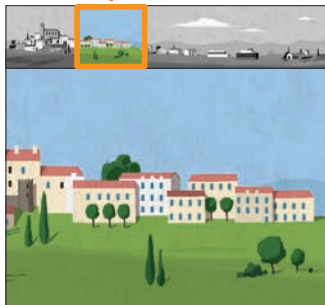


Faubourg

Fiche N°2

Maison de ville

v

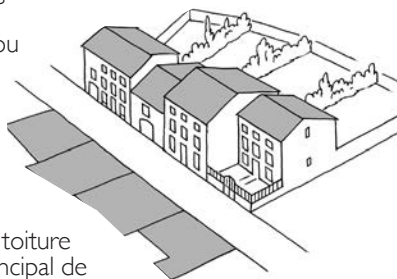


Situation : faubourg, quartier XIX^e en continuité avec le centre ancien.

- Grandes maisons de ville avec enjeux patrimoniaux.

Forme urbaine et enjeux :

- Rue avec alignement continu des façades.
- Maison à 2 ou 3 étages sur une grande parcelle avec un jardin clos à l'arrière.

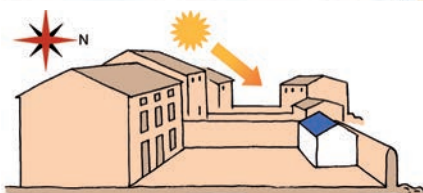
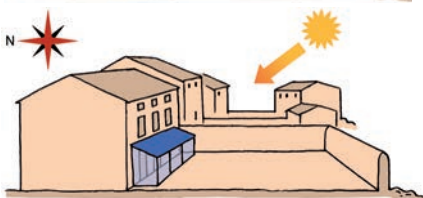
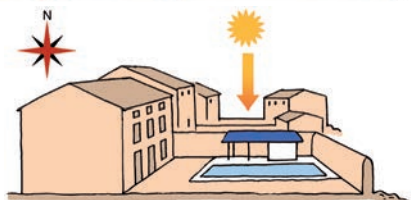
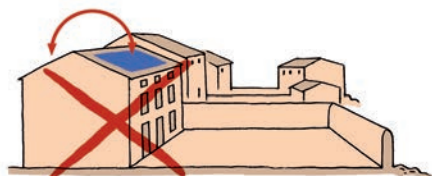


Principe :

- Préserver la toiture du volume principal de la maison et concevoir une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Implanter les capteurs solaires de façon à ce qu'ils ne soient pas dans le champ de visibilité d'un monument protégé.

Propositions :

- Profiter du jardin pour envisager une annexe (abri, local technique, *poolhouse*, cuisine d'été,...) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires.
- Adosser, si c'est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).
- Opter pour une structure légère en acier ou une treille en bois brut pour porter les panneaux. Le dispositif doit s'inspirer des treilles métalliques en fer à T que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ce type de maison.



Note :

Les propositions de la fiche n°1 sur le centre ancien sont applicables sur la maison de ville pour poser un panneau solaire thermique d'une dimension réduite (2 à 4m²).

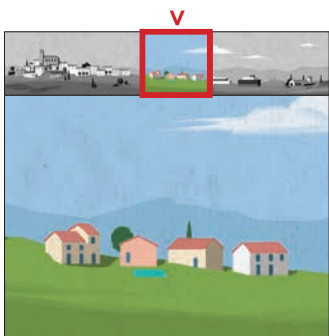


Fiche N°3

quartier pavillonnaire



Maison individuelle



Situation : quartier de maisons individuelles, quartier pavillonnaire du XX^e siècle.

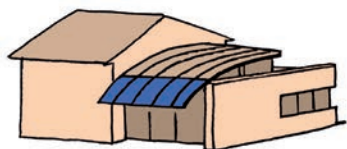
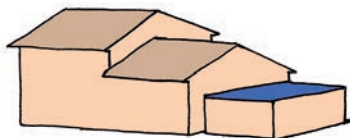
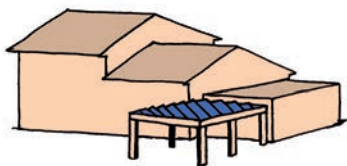
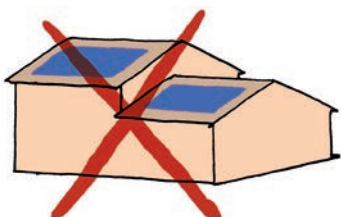
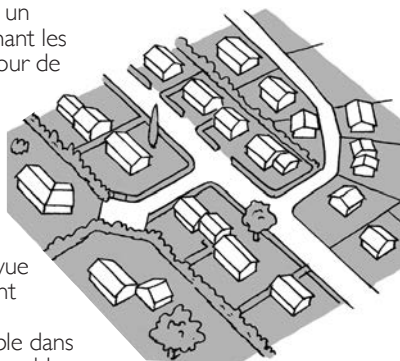
Forme urbaine et enjeux :

Maison en lotissement, maison individuelle, maison mitoyenne, villa « 4 faces »

sur un terrain libre dans un quartier résidentiel formant les extensions urbaines autour de l'ancien bourg.

Certaines maisons et ensembles de maisons peuvent être concernés par des enjeux patrimoniaux :

- La toiture est très visible dans le point de vue majeur sur un monument historique ;
- La toiture est très visible dans un ensemble bâti remarquable ;
- Le secteur pavillonnaire est dans un espace protégé réglementé.



Principe :

Éviter d'implanter une installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture principale de la maison très exposée et envisager un projet moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines associées aux enjeux patrimoniaux.

Propositions :

- Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille qui abrite la terrasse ou la voiture dont les brise-soleil sont des lames en panneaux photovoltaïques ; le sens et l'inclinaison des panneaux peuvent s'adapter au meilleur rendement souhaitable.
- Profiter des volumes en toitures terrasses adossés à la maison pour y placer l'installation photovoltaïque ;
- Concevoir pour une extension ou pour un projet de construction neuve, une architecture contemporaine dont le parti architectural intègre les panneaux solaires.

Note :

Les propositions abordées dans la fiche n°2 sur la maison de ville sont applicables à la maison individuelle.

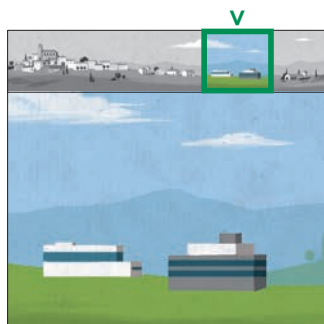




Fiche N°4

Zone d'activité

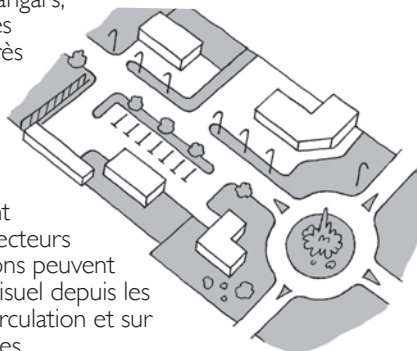
Centre commercial



Situation : zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires...

Forme urbaine et enjeux :

- Urbanisme très diffus avec des équipements bâtis de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés.
- Les enjeux patrimoniaux sont faibles dans ces secteurs mais les installations peuvent avoir un impact visuel depuis les grands axes de circulation et sur les entrées de villes.

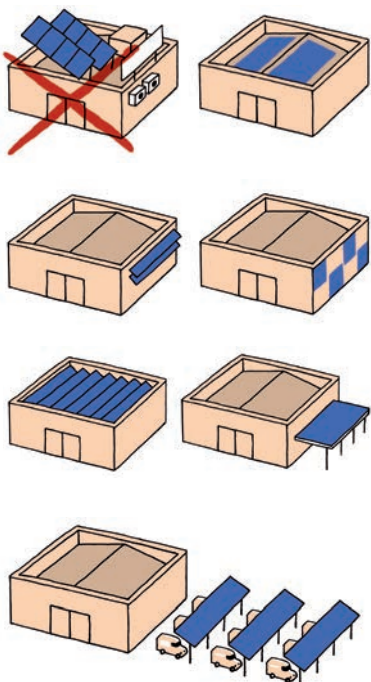


Principe :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter le développement anarchique des accessoires sur les toits.

Propositions :

- Sauf si cela s'oppose à une réglementation en vigueur, le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2m² environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Éviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaine sur le centre ancien.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



Note :
Dans la construction neuve d'un bâtiment d'activité, l'expression architecturale qui intègre le panneau solaire trouvera une multitude d'orientations possibles.

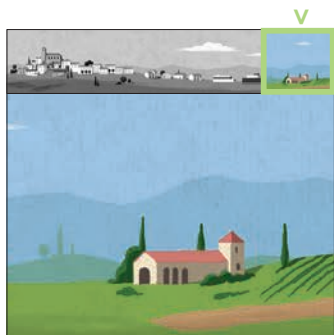




Fiche N°5

Zone agricole

Domaine agricole et écart



Situation : domaine viticole, ferme agricole ou petit hameau agricole.

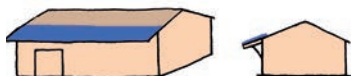
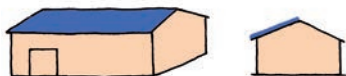
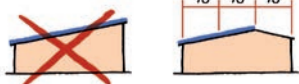
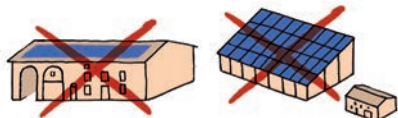
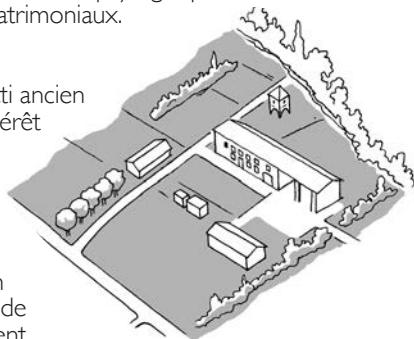
Forme urbaine et enjeux :

• Ensemble bâti rassemblant l'habitation et l'entreprise agricole dans un contexte paysager préservé caractérisé par des enjeux patrimoniaux.

Principe :

• Préserver le bâti ancien présentant un intérêt architectural de tout installation de panneaux solaires.
• Envisager la construction d'un bâtiment de grande surface uniquement s'il correspond à un besoin réel lié à l'activité agricole. Exclure les bâtiments « prétextes » hors d'échelle.

• Éviter les projets « clé en main » proposant un bâtiment préfabriqué qui n'est pas issu d'une réflexion architecturale apportant la meilleure réponse à un contexte donné.



Note :

Les propositions abordées dans la fiche n°4 sur les hangars d'activité sont applicables aux hangars agricoles existants.

Propositions :

• Envisager l'implantation sur un bâtiment plus récent, ayant moins d'intérêt architectural, comme un hangar en bac acier. Soigner la mise en œuvre du projet.
• Profiter du projet pour construire un bâtiment neuf qui intègre dans sa conception architecturale les panneaux photovoltaïques comme couverture.
• Éviter le monopente (toiture à une seule pente) ; le volume aura toujours une double pente. Le rapport entre celle-ci ne descendra pas sous 1/3 de pente d'un côté pour 2/3 de l'autre côté.





Questions fréquentes



Suis-je dans un espace protégé, un ensemble remarquable ou aux abords d'un monument historique ?

Les espaces protégés sont des servitudes d'utilité publique et, à ce titre, elles sont reportées sur le document d'urbanisme de la commune si elle en est dotée.

Les informations relatives à l'ensemble des espaces protégés sont consultables sur le site <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>



Mon projet est-il dans le champ de visibilité d'un monument historique ?

Le projet est situé **dans les abords d'un monument historique** s'il se trouve à une distance inférieure ou égale à 500 mètres du monument. Le projet est considéré **dans son champ de visibilité** s'il vérifie l'une des trois conditions suivantes :

- Le projet est vu depuis le monument historique ;
- Depuis le projet, on peut voir le monument historique ;
- Depuis **un troisième point**, on voit à la fois le projet et le monument historique. **Ce point est souvent oublié. C'est la raison pour laquelle on demande des vues lointaines dans les dossiers de demande d'autorisation.**



Quelles sont les priorités dans l'habitat ancien en matière d'économies d'énergie ?

Il est primordial d'isoler les toitures. C'est la première source de déperdition d'énergie en hiver mais aussi d'échauffement des maisons en été. Les isolants en ouate de cellulose ou en laine de bois sont parmi les plus performants en matière de confort estival, point crucial en climat méditerranéen.

Quand les qualités architecturales des façades ne permettent pas d'envisager une isolation par l'extérieur, et en l'absence de décors intérieurs remarquables, il est possible de réaliser un enduit isolant respirant à l'intérieur. Un enduit chaux-chanvre par exemple, apporte un gain de confort l'hiver tout en maintenant la respiration et l'inertie du mur et donc le confort d'été.



Quelle alternative si je ne peux pas mettre de capteurs ?

Après un renforcement de l'isolation, l'action la plus simple est l'amélioration du système de chauffage existant : une programmation, associée à une régulation (thermostat, robinets thermostatiques...), peut faire gagner 20 % d'économies d'énergie, à moindre frais.

Le recours au bois, en appoint ou en chauffage principal, présente également un intérêt économique et environnemental : le bois est en effet de l'énergie solaire... transformée par les végétaux grâce à la photosynthèse.

Aujourd'hui, le bois est une source de chaleur renouvelable pour l'eau chaude sanitaire ou le chauffage. Demain, il sera aussi une source d'électricité grâce à de petites unités de co-génération (électricité + chaleur) qui arrivent sur le marché.





Questions fréquentes

État initial



Ce que nous avons évité ces dernières années



Ce que nous voulons éviter pour demain



Comment améliorer mon projet ?

Consulter un architecte

- L'architecte est qualifié pour évaluer les enjeux, connaître la réglementation qui s'applique, donner une réponse adaptée au contexte par un parti architectural, y compris en cas de complexité des contraintes et en particulier en matière d'énergie renouvelable.

Consulter un architecte conseil

- Le CAUE met à disposition de tous les publics – élus et particuliers – des architectes, des urbanistes, des paysagistes pour délivrer des conseils gratuits.
- Certaines communes mettent à disposition de leurs administrés un architecte conseil qui reçoit les particuliers lors d'une permanence en mairie ; il délivre des conseils gratuits sur leur projet en fonction des enjeux de la commune.

Consulter les documents d'aide à la décision mis à disposition du public en mairie ou dans les services de l'administration de l'Etat.

- Les outils de protection du patrimoine architectural et urbain proposent une réglementation claire sur des secteurs identifiés.
- Le document d'urbanisme propose un rapport de présentation et une réglementation.

Consulter l'administration

- Lorsqu'un projet concerne des enjeux patrimoniaux forts (monument historique, espace protégé,...), la consultation pour avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France est souhaitable.

Qu'est-ce que l'intégration architecturale ?

On demande de démontrer l'intégration architecturale d'un projet dans son contexte lors d'une demande d'autorisation. Elle se justifie par une représentation graphique du projet pour en évaluer l'impact et par la notice qui présente le parti architectural.

L'intégration architecturale varie selon les contextes, mais on peut distinguer deux manières d'y parvenir : soit par la dissimulation, soit par la démonstration. Dans ce dernier cas, il s'agit de poser un parti architectural qui assume une greffe visible : la réussite de l'intégration architecturale est alors garantie par la plus-value esthétique qu'elle apporte.

Pour comprendre le principe de l'intégration architecturale réussie, il faut considérer le panneau solaire comme un nouveau matériau de couverture ou de bardage. Il peut répondre à une définition esthétique proche de celle du zinc ou du bac acier. Il n'y a rien de satisfaisant en matière d'intégration architecturale à entourer un bac acier ou une couverture en zinc par 5 rangs de tuiles canal. L'encastrement dans l'épaisseur du toit n'est pas une intégration architecturale satisfaisante.



Toiture photovoltaïque en damier sur la MJC de Narbonne - architecte : atelier 2Ai - Yvan Tognella architecte.

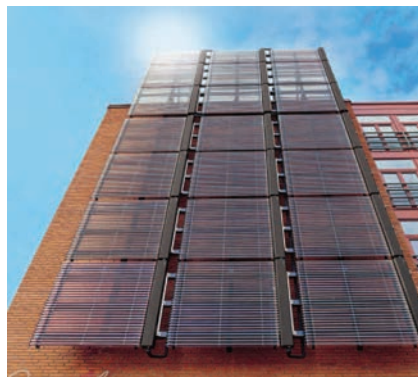


Questions fréquentes

Il existe deux types de capteurs avec un fonctionnement optimal orientés sud :

Le capteur pour la production d'eau chaude

- Le rayonnement du soleil est capté pour produire de la chaleur; utilisée pour l'eau chaude sanitaire, parfois pour le chauffage. Il s'agit majoritairement de capteurs plans de teinte noire, pour mieux absorber le rayonnement ; et parfois il s'agit de capteurs tubulaires transparents. La production de chaleur est liée à la consommation de la famille.
- Eau chaude sanitaire : pour une famille de 4 personnes en Languedoc-Roussillon, il faut entre 2 et 4 m² de panneaux ; inclinaison optimale : 45° (fonctionnement admis entre 15° et 60°). Le chauffe-eau solaire va couvrir entre 50 et 70 % des besoins.
- Chauffage : 10 à 12 m² pour une maison d'une centaine de m² ; inclinaison optimale : 60° (fonctionnement proscrit sur des pentes de toit trop faibles - possibilité de placer les capteurs en façade, à la verticale à 90° pour capter le soleil rasant d'hiver). Le système solaire combiné (chauffage + eau chaude sanitaire) va couvrir entre 30 et 50 % des besoins.



Le capteur pour la production d'électricité

- Le rayonnement du soleil est capté pour produire de l'électricité. Il s'agit majoritairement de cellules cristallines bleues assemblées sur des bacs aciers, des membranes souples ou des panneaux. Sauf installation sur des sites isolés du réseau électrique, la production d'électricité n'est pas liée à la consommation de la maison. L'inclinaison optimale est de 30°. En Languedoc-Roussillon, la production, dans le cas d'une implantation techniquement optimale, va varier de 3 300 à 3 900 kWh/an suivant la zone géographique. Ceci va couvrir la consommation annuelle d'électricité spécifique (éclairage, électroménager) d'un ménage.



Autorisation administrative

La déclaration préalable est obligatoire sur tous les types de capteurs solaires (ou mention sur le dossier du permis de construire). Le projet peut être incompatible avec les documents d'urbanisme qui obligent la mise en œuvre d'une couverture de type « traditionnel » (tuile, lauze, ardoise épaisse...). Ceci impliquerait dans ce cas une révision du document d'urbanisme de ma commune.



Guide Capteurs solaires

CONTACTS :



DRAC LANGUEDOC-ROUSSILLON

5 rue Salle l'Evêque CS 49020
34967 MONTPELLIER CEDEX 2
• Téléphone : +33 4 67 02 32 00



CAPEB LANGUEDOC-ROUSSILLON

Chambre syndicale des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment
230, rue St Exupéry - 34130 Mauguio |
• Tél : 04 34 22 72 60
• E-mail : capeb-lr@wanadoo.f



UR CAUE LANGUEDOC-ROUSSILLON

• Tél : 04 68 11 56 27
• site : caue-lr.fr/



Pôle Énergies 11

Agence locale de l'énergie et du climat
• Tél : 04 68 44 04 49
• www.pole-energies11.org



Espace Info Énergie

• Numéro National : 0810 140 240

Conception rédaction : Soazick Le Goff-Duchâteau, ABF, STAP de l'Aude.

Aide rédactionnelle et contribution : Michel Aliaga, architecte CAUE 11, Franck Turlan, Pôle Énergies 11, Henry Cuberli, directeur CAPEB 11.

Conception graphique : Studio 7 Bis / www.studio7bis.fr

Illustrations : Christian Guibbaud / c.guibbaud@wanadoo.fr

Crédits photos : STAP de l'Aude - Pôle Énergie 11 - STAP de Lozère

Mise à jour 2015 : CAUE de l'Aude