



plu
> Élaboration



> Plan Local d'Urbanisme

IV. Règlement a. Pièces écrites

Document approuvé le 24 février 2026

Prescription (DCM)	10/10/2022
Débat du PADD	05/12/2023
Arrêt (DCM)	25/02/2025
Publication	08/09/2025
Approbation (DCM)	24/02/2026



Maitrise d'ouvrage :

Commune de Mudaison
Mairie
3 Place de la République 34 130 MUDAISON
Tel : 04 67 70 34 30

Table des matières

Dispositions applicables à la zone UA	4
Dispositions applicables à la zone UC	19
Dispositions applicables à la zone UE	35
Dispositions applicables à la zone 1AU	49
Dispositions applicables à la zone 1AUE	65
Dispositions applicables à la zone A	79
Dispositions applicables à la zone N	91
Lexique	10»
Annexe - Palette végétale indicative	107
Annexe - Patrimoine protégé (L.151-19)	108

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone¹

Présentation //

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu.

Elle recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.) Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial et une identité architecturale et urbaine à préserver et à mettre en valeur.

Localisation //

La zone UA correspond au centre ancien de Mudaison.

Principaux objectifs² //

- Accueillir de nouveaux habitants et développer un parc d'habitat adapté
- Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage
- Favoriser le développement économique sur le territoire
- Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé
- Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels

Principales traductions réglementaires //

- Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services, les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;
- Règles strictes concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (règles concernant la morphologie bâtie et les aspects extérieurs en faveur de la préservation du patrimoine bâti) ;
- Autorisation d'une diversité de fonction urbaines et règles imposant le maintien de certains rez-de-chaussée à vocation de commerces, activités et équipements, pour maintenir la mixité fonctionnelle ;
- Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc. ;
- Règles encadrant le stationnement (pour minimiser la place de la voiture dans le cœur de ville) ;
- Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;
- Règles de préservation des trames vertes urbaines et de promotion de la nature en ville et instauration d'un coefficient de biotope ;
- Règles de prise en compte des risques naturels identifiés.

Servitudes //

- AC1
La zone UA est concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :
 - Ancien Couvent des Ursulines, inscrit le 30 janvier 2012

Dans le périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce V), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- PM1
La zone UA est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la commune de Mudaison, approuvé le 08 septembre 2010 joint en Annexe du PLU (Pièce V).
Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

2 cf. PADD (Pièce II.)

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre à droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UA.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Destinations

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat, les sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Autres hébergements touristiques,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Salles d'art et de spectacle,**
- **Équipements sportifs,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne.**

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravanning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- **Autres hébergements touristiques.**
-

1.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réali-

Tableau des destinations

		ZONE UA		
		Interdit (I)	Autorisé sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hôtels			A
	Autres hébergements touristiques		ASC	
	Cinéma			A
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles		ASC	
	Équipements sportifs		ASC	
	Lieux de culte			A
	Autres équipements recevant du public		ASC	
	DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		ASC	

sation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone UA est concernée par l'aléa feu de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en annexe du PLU (Pièce V).

Risque inondation

La zone UA est concernée par le PPRi la commune de Mudaison joint en annexe du PLU (Pièce V) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone UA est aussi concernée par la zone inondable du PAPI et par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Dans les zones de précaution définies par le PAPI et par l'AZI, repérées sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), sont admis toutes les occupations non interdites dans la zone et tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes :

- la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel
- les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que la surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au dessus du terrain naturel et

que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 cm du terrain naturel, etc.).

Risque sismique

La commune de Mudaison est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).

Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce V).

Risque Radon

La commune de Mudaison est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce V).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe (Pièce V) du PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit l'emprise, doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité

publique joint en annexe du PLU (Pièce V), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Toute zone humide représee sur le document graphique ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Ces éléments ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Dans leurs périmètres, l'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Certains Rez-de-Chaussée dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5.

1.3.2. Mixité sociale

Sauf dispositions particulières qui peuvent s'appliquer dans les secteurs repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.), précisant la nature (LLS, BRS, PSLA) et la part minimale des logements sociaux à réaliser, pour toute opération produisant au moins 4 logements, une part minimale de 25% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

L'offre de LLS produite doit comporter un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 20% de PLS.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches. La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et s'harmoniser avec le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie.

Hauteur maximale

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de hauteur au faitage uniquement. La hauteur maximale ne peut s'appliquer à l'acrotère des toitures-terrasses; elle devra être définie eu égard aux hauteurs à l'égout des toitures à pente.

Un dépassement de cette hauteur peut être admis pour aligner un bâtiment avec le bâtiment voisin, lorsque ce dernier présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

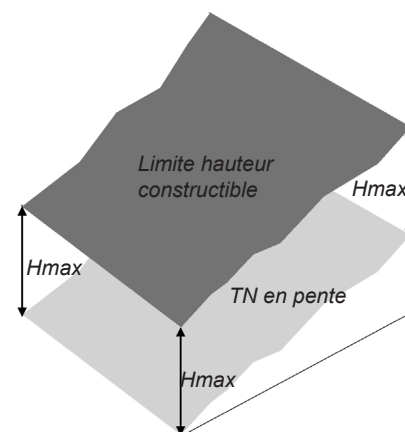


Illustration de la mesure de la hauteur

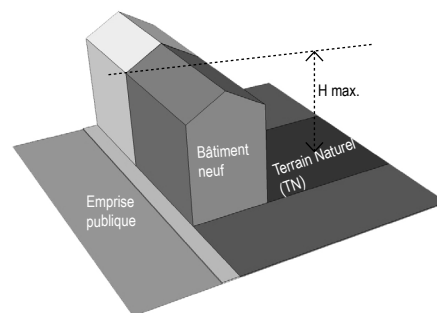


Illustration de la hauteur maximum autorisée

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

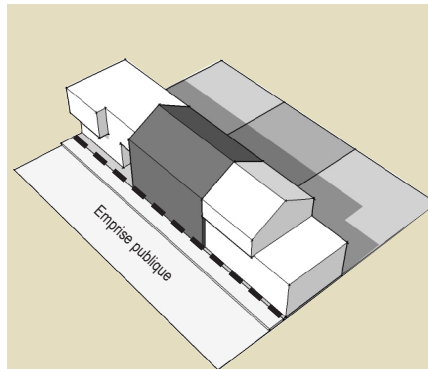
Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'**alignement des voies** publiques existantes à élargir ou à créer. (Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement).

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

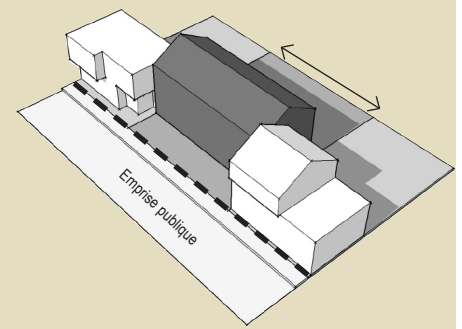
- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot.
- Lorsque le projet a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- Lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet la préservation d'un élément de patrimoine bâti, d'un arbre, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres significatifs.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.

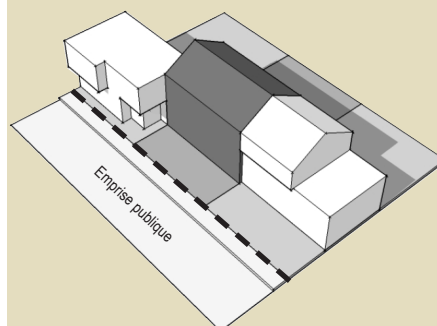
Les saillies sur emprises publiques (toitures, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade.



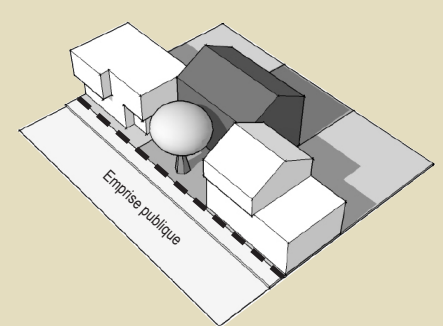
Principe d'implantation à l'alignement.



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 20 m.



Principe d'implantation avec un recul fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation avec un recul fondé sur de la végétation existante.

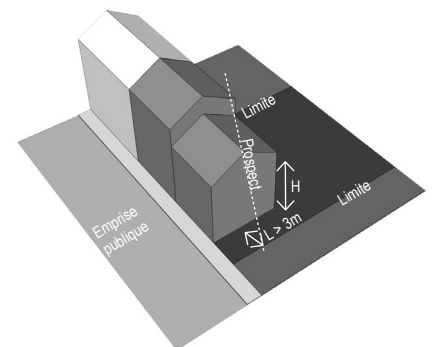
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées **en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre** dans une bande de 10,00 mètres de profondeur comptés à partir de la rue.

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

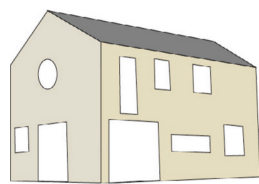
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres : il est alors admis une implantation en ordre semi continu, sur une limite séparative au moins.

En dehors de la bande de 10,00 m de profondeur, quand le bâtiment ne jouxte pas

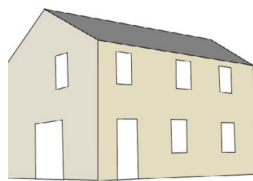


Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives

la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit observer un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal au tiers de la hauteur (H) définie par la différence d'altitude entre ces 2 points, et sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. ($L = H/3 > 3 \text{ m}$).



Façades et percements :
Dispositions à éviter
(source : CAUE 48)



Façades et percements :
Dispositions à privilégier
(source : CAUE 48)

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

Non réglementé.

2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.6. Densité

Non réglementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit

s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

Les débords des toits en pente seront au minimum de 30 cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes, et les faîtages seront maçonnés.

L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrières de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes d'eau pluviale seront en métal et les dauphins en fonte ou en terre cuite vernissée.

Les toitures plates sont interdites à l'exception des toitures terrasses accessibles et des toitures plates de faible importance, nécessaires en tant qu'élément de liaison entre toits (cf. paragraphe précédent).

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.

2.2.2. Façades – ouvertures

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme généré



Tuiles canal orangées



Tuiles canal de teintes claires

ral des façades avoisinantes.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en

Nuancier pour enduits de façades



Les pierres de taille appareillées doivent être systématiquement conservées. Ils doivent être créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures. Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

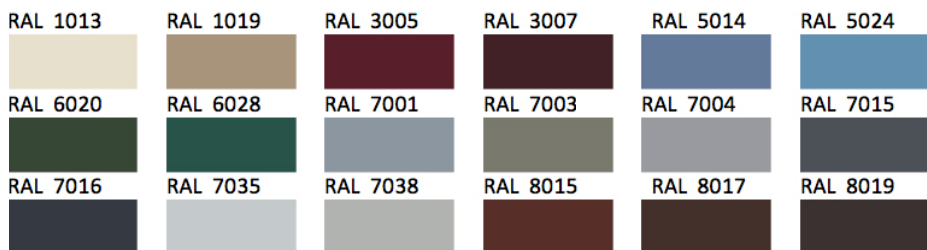
Les façades patrimoniales qui composent le centre ancien peuvent recevoir deux types de parements selon les caractéristiques du bâtiment qu'il est souhaitable de préciser : un enduit ou un rejointement.

Les enduits : les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les murs ou façades réalisés au moyen de matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

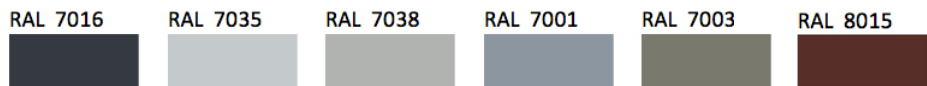
Les rejointements : les façades des bâtiments à caractère utilitaire (remises agricoles, bâtiments annexes, etc.) pourront être rejointés. Ce rejointement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés « à pierres vues » au nu extérieur du parement.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris. Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les

Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour ferronneries



briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont interdits.

2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont interdits. Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessus ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessus ou similaire.

2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, réalisées en maçonnerie, couronnées par un glacis demi-rond maçonné, ou par des blocs de pierres de taille. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

Elles doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente. Ils peuvent être posés au sol ou sur les portions de toitures plates, sous réserve d'être dissimulés par un dispositif de serrurerie de type « cache-clim » et de ne pas porter atteinte au caractère des édifices auxquels ils se rattachent.

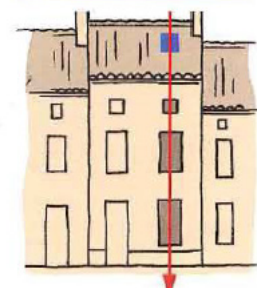
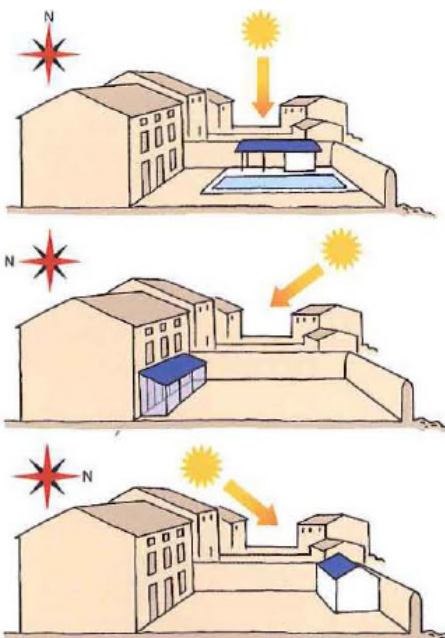
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-dessus (proscrire les sur-inclinaisons et les implan-



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantation admise, suivant la pente de la toiture



tations décollées de la couverture pour les toitures en pente ; ou privilégier les bâtiments annexes ; respecter l'ordonnance des baies pour les positionnements en toitures en pentes, etc.).

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

2.3.1. Espace libre

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espace libre d'au moins **25%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 25% d'espace libre, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage l'espace libre existant.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte de l'espace libre, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m³ de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

2.3.2. Plantations

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambrosie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

2.3.3. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

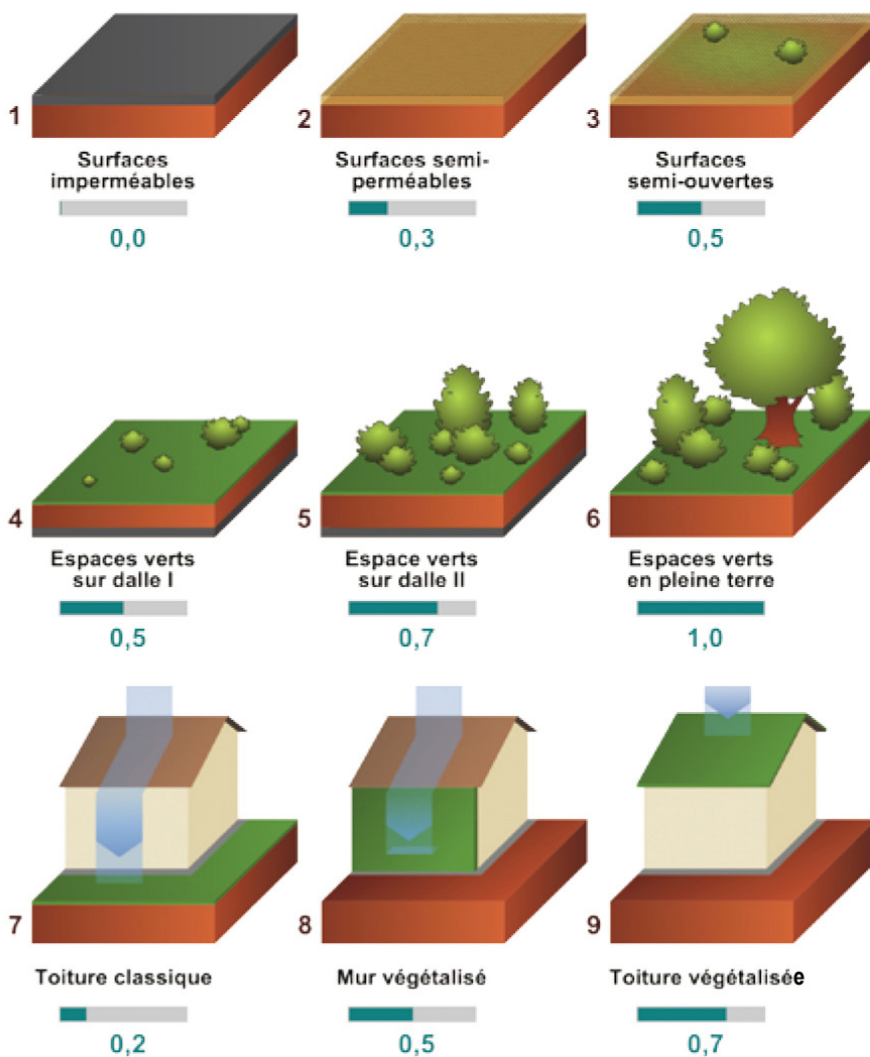
$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Chaque type de surface (sur le terrain d'opération, en façades, et en toiture(s)) est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, tel que défini dans le référentiel et les schémas (source : ADEME) présentés page suivante.

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,1**.



Végétalisation des espaces extérieurs



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS //
source : ADEME.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'om-

brage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements.

La hauteur des ombrières, tonnelles et treilles ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE UA			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 2 HABITATION					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé (sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, auquel cas les dispositions pour constructions neuves s'appliquent pour l'extension)	Non réglementé	1 place pour 50 m ² de SDP avec un minimum de 3 places par logement au delà de 150 m ² de SDP Dans les opérations groupés, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par logement
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Locaux vélos : 1 place pour 2 personnes présentes sur site, avec un minimum de 6m ² par local
	Hôtels	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Autres hébergements touristiques	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé		
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé		
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé		
	Lieux de culte	Non réglementé	Non réglementé		
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé		
DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des maté-

riels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, dont les caractéristiques répondent aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

3.2.3. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

Les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m² nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. Le temps de vidange par infiltration ne doit pas excéder 48 heures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Cas de faible perméabilité du sol :

- Si la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h (valeur déterminée par une étude de sol), un rejet dans le réseau pluvial public (s'il est présent à proximité) pourra être autorisé par les services de l'agglomération, dans la limite d'un débit de 7 l/s/ha.
- Si, en l'état initial, la parcelle ne génère aucun ruissellement vers le domaine public, la compensation devra porter sur l'ensemble de la surface imperméabilisée à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit limité à 7l/s/ha.

En l'absence de réseau pluvial public ou en cas d'insuffisance du réseau :

Les aménagements devront être conçus pour infiltrer les eaux à la parcelle suivant les mêmes règles de compensation et de temps de vidange que précédemment, en tenant compte des caractéristiques du terrain.

Eaux de vidange de piscine :

Les traitements chimiques doivent être interrompus au moins 7 jours avant la vidange. Les eaux de vidange doivent ensuite être restituées au réseau pluvial à un débit limité de 5 l/s.

3.2.4. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.5. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone¹

Présentation //

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle correspond aux différents secteurs de développement urbain contemporain de Mudaison constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel.

Il s'agit d'une zone de bâti relativement peu dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre discontinu.

Cette zone urbaine a une vocation principale d'habitat même si des activités, services et équipements y sont également admis.

Les enjeux de mise en valeur du patrimoine bâti sont moindres comparés à ceux inhérents au centre ancien.

Localisation //

La zone UC correspond aux extensions urbaines situées principalement en continuité du cœur de village, au sud et à l'ouest.

Principaux objectifs //

- Accueillir de nouveaux habitants et développer un parc d'habitat adapté
- Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage
- Favoriser le développement économique sur le territoire
- Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé
- Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels

Principales traductions réglementaires //

- Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services, les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;
- Règles plus permissives concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Autorisation d'une diversité de fonction urbaines ;
- Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc. ;
- Règles encadrant le stationnement (pour minimiser la place de la voiture dans le cœur de ville) ;
- Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;
- Règles de préservation des trames vertes urbaines et de promotion de la nature en ville et instauration d'un coefficient de biotope ;
- Règles de prise en compte des risques naturels identifiés.

Servitudes //

- AC1

La zone UC est concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- Ancien Couvent des Ursulines, inscrit le 30 janvier 2012

Dans le périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce V), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone UC est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Gastade 1 Ouest.

Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce V).

- PM1

La zone UC est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la commune de Mudaison, approuvé le 08 septembre 2010 joint en Annexe du PLU (Pièce V).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page de droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UC.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Autres hébergements touristiques,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Salles d'art et de spectacle,**
- **Équipements sportifs,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Industrie,**
- **Entrepôt,**
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne.**

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravanning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- **Autres hébergements touristiques.**

1.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone UC est concernée par l'aléa feu de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en annexe du PLU (Pièce V).

Risque inondation

La zone UC est concernée par le PPRi la commune de Mudaison joint en annexe du PLU (Pièce V) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone UC est aussi concernée par la zone inondable du PAPI et par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Dans les zones de précaution définies par le PAPI et par l'AZI, repérées sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), sont admis toutes les occupations non interdites dans la zone et tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes :

- la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel
- les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de

l'emprise au sol, sous réserve que la surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au dessus du terrain naturel et que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 cm du terrain naturel, etc.).

Risque sismique

La commune de Mudaison est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).

Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce V).

Risque Radon

La commune de Mudaison est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce V).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe (Pièce V) du PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit l'emprise, doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

Tableau des destinations

		ZONE UC		
		Interdit (I)	Autorisé sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hôtels			A
	Autres hébergements touristiques		ASC	
	Cinéma			A
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles		ASC	
	Équipements sportifs		ASC	
	Lieux de culte			A
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepôt		ASC	
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		ASC	

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce V), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les docu-

ments graphiques (Pièce IVb.). Dans leurs périmètres, l'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

1.3.2. Mixité sociale

Sauf dispositions particulières qui peuvent s'appliquer dans les secteurs repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.), précisant la nature (LLS, BRS, PSLA) et la part minimale des logements sociaux à réaliser, pour toute opération produisant au moins 4 logements, une part minimale de 25% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

L'offre de LLS produite doit comporter un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 20% de PLS.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce IVb.), la hauteur maximale des constructions est fixée à **9,50 mètres**.

Un dépassement de cette hauteur peut être admis pour aligner un bâtiment avec le bâtiment voisin, lorsque ce dernier présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

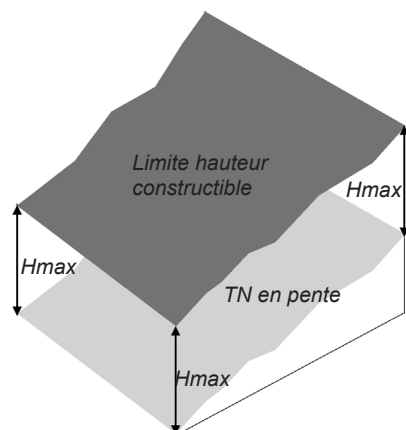
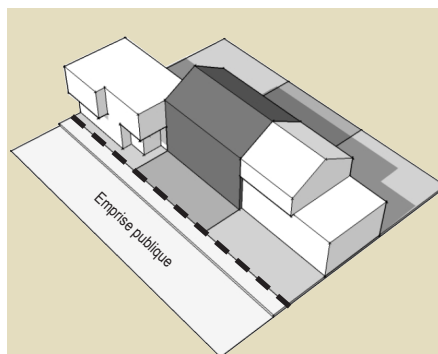
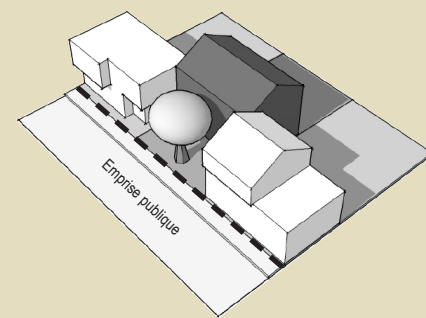


Illustration de la mesure de la hauteur



Principe d'implantation avec un recul fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation avec un recul fondé sur de la végétation existante.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de **3,00 mètres** par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

Une implantation différente de celle préconisée dans le paragraphe précédent peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de patrimoine bâti, d'un arbre, d'un bosquet** ou d'un alignement d'arbres significatifs.

Une implantation différente de celle préconisée dans les paragraphes précédents peut être admise aussi pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.

Les saillies sur emprises publiques (toitures, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération lorsqu'il s'agit de structures légères (pergolas bois ou métalliques, suspentes pour voilages, etc.).

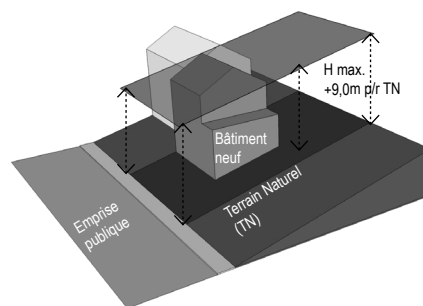
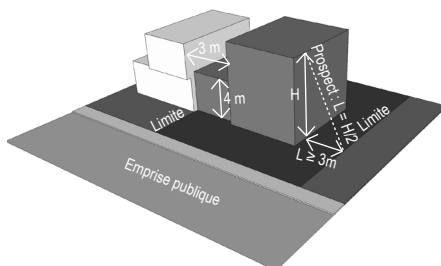


Illustration de la hauteur maximale autorisée

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3,00$ m).



Principe d'implantation en limites séparatives

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique dans le but de former une unité architecturale.

2) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1) et 3) peuvent être appliquées éventuellement.

3) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin, pergolas, dispositifs d'ombrage des places de stationnement, etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1) et 2).

Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

2.1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à 30% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.6. Densité

Définition

La densité est le nombre de logements (quels que soient leur typologie) rapporté à l'emprise de l'assiette foncière de l'opération.

Par exemple, si l'on aménage 2 logements sur un terrain de 1000 m², la densité obtenue sera de 20 logts/ha.

Pour mémoire, 1 hectare vaut 10000 m².

Densité minimale

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble ou division parcellaire conduisant à la création de 5 lots ou plus, il doit être garanti une densité minimale de : 30 logements/ha.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

Les débords des toits en pente seront au minimum de 30 cm.

Les toitures plates sont admises.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Tuiles canal de teintes claires



Tuiles canal orangées

2.2.2. Façades – ouvertures

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Nuancier pour enduits de façades



2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés sous réserve que les coffrets soient intégrés et n'apparaissent pas en façade, en sur-épaisseur.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Les matériaux d'aspect brut (bois, acier, etc.) peuvent également être admis.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.

2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les clôtures devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses bois ou de claires voies. Elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les simples grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis, notamment en limite séparative, à la condition d'être doublés d'une haie vive et, lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise publique, d'être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite d'emprise publique. La haie vive sera implantée dans ce recul de 80 cm, du côté de l'emprise publique.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les niches à compteurs doivent être intégrées de façon harmonieuse dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,80 mètre**.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

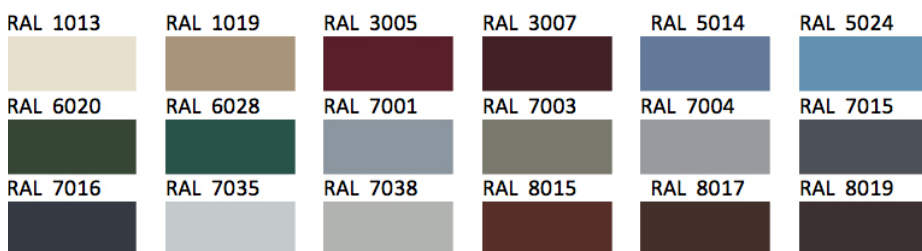
Aussi, sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, il pourra être imposé aux clôtures un pan coupé de 5 mètres de chaque côté de l'accès ainsi que des haies vives taillées de manière à permettre la visibilité.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

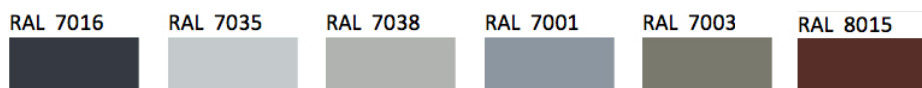
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à

Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour ferronneries





Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

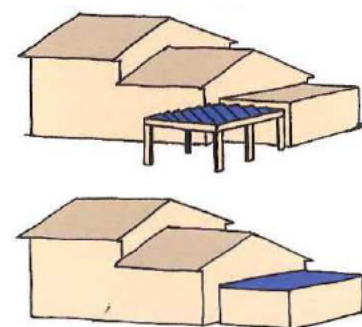
Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface, c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique. Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

Implantation admise, suivant la pente de la toiture



2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apparents en façade sur console ou visibles en toiture. Ils peuvent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, ou posés au sol ou sur les toitures plates, sous réserve d'être dissimulés par un dispositif de serrurerie de type « cache-clim » et de ne pas porter atteinte au caractère des édifices auxquels ils se rattachent.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (proscrire les sur-inclinaisons et les implantations décollées de la couverture pour les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères pour les toitures plates ; ou privilégier les constructions annexes, etc.).

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

2.3.1. Espace libre

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espace libre d'au moins **70%** de l'assiette foncière de l'opération, dont la moitié au moins doit être maintenu en pleine terre.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 70% d'espace libre ou moins de 35% d'espace de pleine terre, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage l'espace libre ou de pleine terre existant.

La récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (1 m³ de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage. Les dispositifs en question doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse : enterrés, placés à l'intérieur des constructions ou habillés d'un capotage.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

2.3.3. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface (sur le terrain d'opération, en façades, et en toiture(s)) est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, tel que défini dans le référentiel et les schémas (source : ADEME) présentés page suivante.

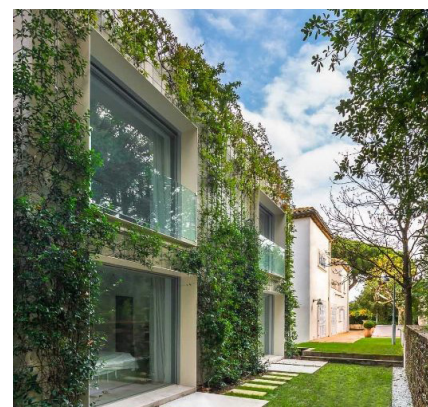
Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,45**.



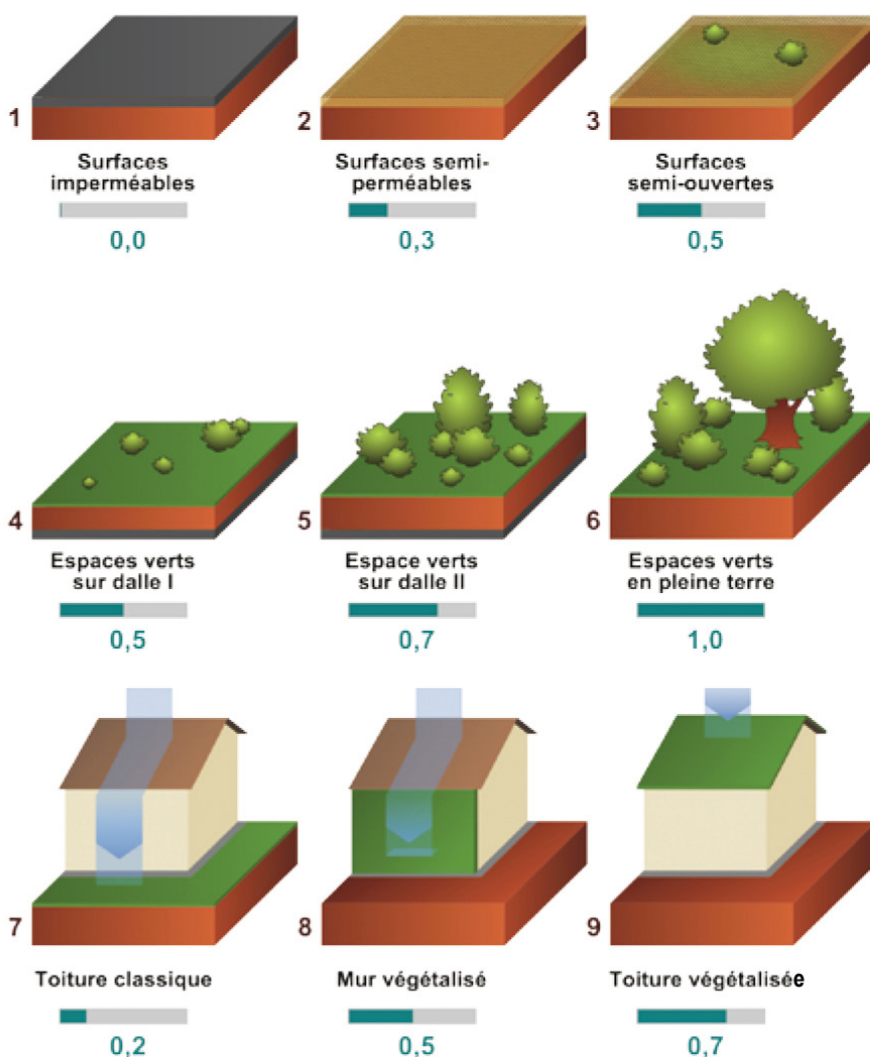
Végétalisation en toiture



Espaces de pleine terre plantés et arborés



Végétalisation en façade
Maison G1 - Vincent Coste architecte



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS //
source : ADEME.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'om-

brage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. La hauteur des ombrières, tonnelles et treilles ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE UC			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 2 HABITATION					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé (sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, auquel cas les dispositions pour constructions neuves s'appliquent pour l'extension)	Non réglementé	1 place pour 50 m ² de SDP avec un minimum de 3 places par logement au delà de 150 m ² de SDP Dans les opérations groupés, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par logement
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Locaux vélos : 1 place pour 2 personnes présentes sur site, avec un minimum de 6m ² par local
	Hôtels	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Autres hébergements touristiques	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé		
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé		
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé		
	Lieux de culte	Non réglementé	Non réglementé		
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé		
DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des maté-

riels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, dont les caractéristiques répondent aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

3.2.3. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

Les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m² nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. Le temps de vidange par infiltration ne doit pas excéder 48 heures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du péti-

tionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Cas de faible perméabilité du sol :

- Si la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h (valeur déterminée par une étude de sol), un rejet dans le réseau pluvial public (s'il est présent à proximité) pourra être autorisé par les services de l'agglomération, dans la limite d'un débit de 7 l/s/ha.
- Si, en l'état initial, la parcelle ne génère aucun ruissellement vers le domaine public, la compensation devra porter sur l'ensemble de la surface imperméabilisée à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit limité à 7l/s/ha.

En l'absence de réseau pluvial public ou en cas d'insuffisance du réseau :

Les aménagements devront être conçus pour infiltrer les eaux à la parcelle suivant les mêmes règles de compensation et de temps de vidange que précédemment, en tenant compte des caractéristiques du terrain.

Eaux de vidange de piscine :

Les traitements chimiques doivent être interrompus au moins 7 jours avant la vidange. Les eaux de vidange doivent ensuite être restituées au réseau pluvial à un débit limité de 5 l/s.

3.2.4. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.5. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone¹

Présentation //

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle correspond aux espaces à vocation principalement économique.

Cette zone urbaine accueille des activités industrielles, artisanales et commerciales, notamment des activités et des équipements incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Localisation //

La zone UE correspond principalement aux espaces occupés par les activités économiques de la ZAE du Bosc.

Principaux objectifs² //

- Favoriser le développement économique sur le territoire
- Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage
- Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé
- Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels

Principales traductions réglementaires //

- Règles autorisant les activités, notamment les activités du secteur secondaire et tertiaire,
- Règles d'aspects extérieurs (colorimétrie) tenant compte du contexte pour une meilleure insertion paysagère.

Servitudes //

- PM1
La zone UE est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la commune de Mudaison, approuvé le 08 septembre 2010 joint en Annexe du PLU (Pièce V).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

- T1
La zone UE est en partie concernée par la servitude relative aux chemins de fer associée au contournement LGV Nîmes Montpellier. Dans son périmètre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

2 cf. PADD (Pièce II.)

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone UE.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont admises sous condition de ne pas induire de nuisance ni de pollution incompatible avec la proximité des autres occupations admises dans la zone

1.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone UE est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en annexe du PLU (Pièce V).

Risque inondation

La zone UE est concernée par le PPRI la commune de Mudaison joint en annexe du PLU (Pièce V) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRI

Tableau des destinations

		ZONE UE		
		Interdit (I)	Autorisé sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement	I		
	Hébergement	I		
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hôtels	I		
	Autres hébergements touristiques	I		
	Cinéma	I		
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Lieux de culte	I		
	Autres équipements recevant du public			A
DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition	I		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			A

s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone UE est aussi concernée par la zone inondable du PAPI et par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Dans les zones de précaution définies par le PAPI et par l'AZI, repérées sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), sont admises toutes les occupations non interdites dans la zone et tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes :

- la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel
- les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que la surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au dessus du terrain naturel et que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 cm du terrain naturel, etc.).

Risque sismique

La commune de Mudaison est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible). Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce V).

Risque Radon

La commune de Mudaison est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce V).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à

construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce IV.2.).

Sur la commune de Mudaison, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 identifie une voie dans la zone UE :

- la RD26, depuis la RD189 jusqu'à la RD26E1.

Le classement sonore de cette infrastructure terrestre bruyante ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce V).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe (Pièce V) du PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit l'emprise, doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce V), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du

patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Dans leurs périmètres, l'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **13,00 mètres**

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

Une implantation différente de celle préconisée dans le paragraphe précédent peut être admise pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L = H/2 \geq 5,00 \text{ m}$).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique dans le but de former une unité architecturale.

2) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1) et 3) peuvent être appliquées éventuellement.

3) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin, pergolas, dispositifs d'ombrage des places de stationnement, etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1) et 2).

Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

2.1.6. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

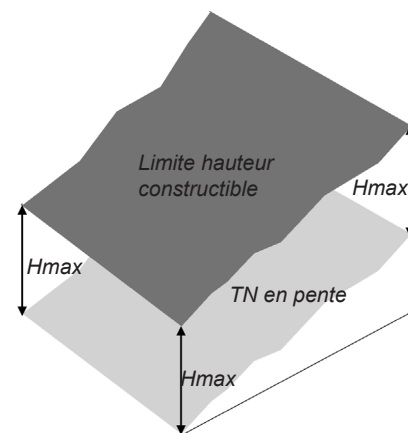


Illustration de la mesure de la hauteur

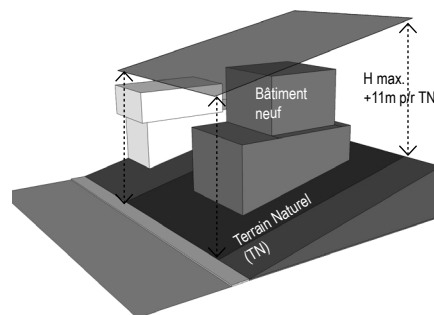


Illustration de la hauteur maximale autorisée

2.1.7. Densité

Non réglementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1. Toitures

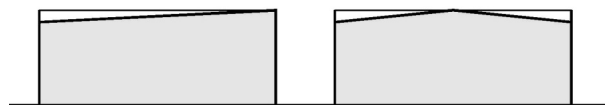
Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente



Tuiles canal orangées



Couverture bac acier avec acrotère



Toiture photovoltaïque avec acrotère

2.2.2. Façades – ouvertures

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier page suivante ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.

2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les clôtures sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, éventuellement doublé de plantations.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

La hauteur des murs bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Les grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis à la condition d'être doublés d'une haie vive. Lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise ou un espace public, ils doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite sur l'espace public. La haie vive sera implantée dans ce recul de 80 cm, du côté de l'espace public.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

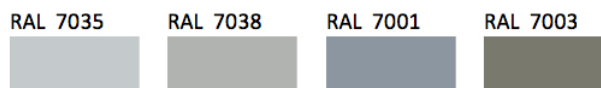
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur.



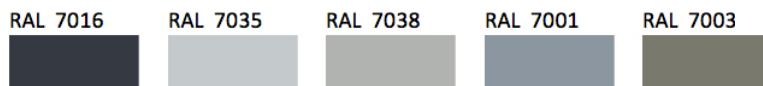
Clôture (mur bahut surmonté d'une grille)



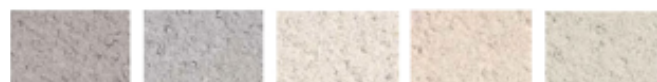
Clôture admise (panneau grillagé + haie)



Nuancier pour panneaux composites et bardages



Nuancier pour menuiseries et ferronneries



Nuancier pour enduits de façades

2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

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

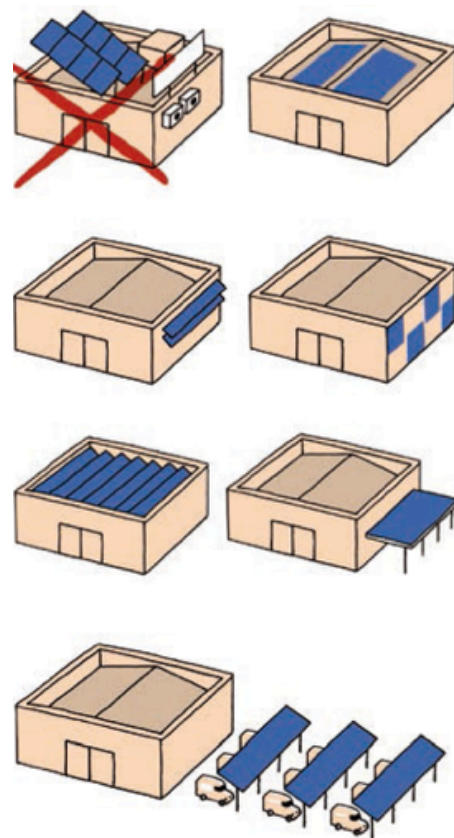
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (proscrire les sur-inclinaisons et les implantations décollées de la couverture pour les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères pour les toitures plates, etc.).



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantation admise, suivant la pente de la toiture



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

2.3.1. Espace libre

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espace libre d'au moins **40%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 40% d'espace libre, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage l'espace libre existant.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte de l'espace libre, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m³ de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambrosie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

2.3.3. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

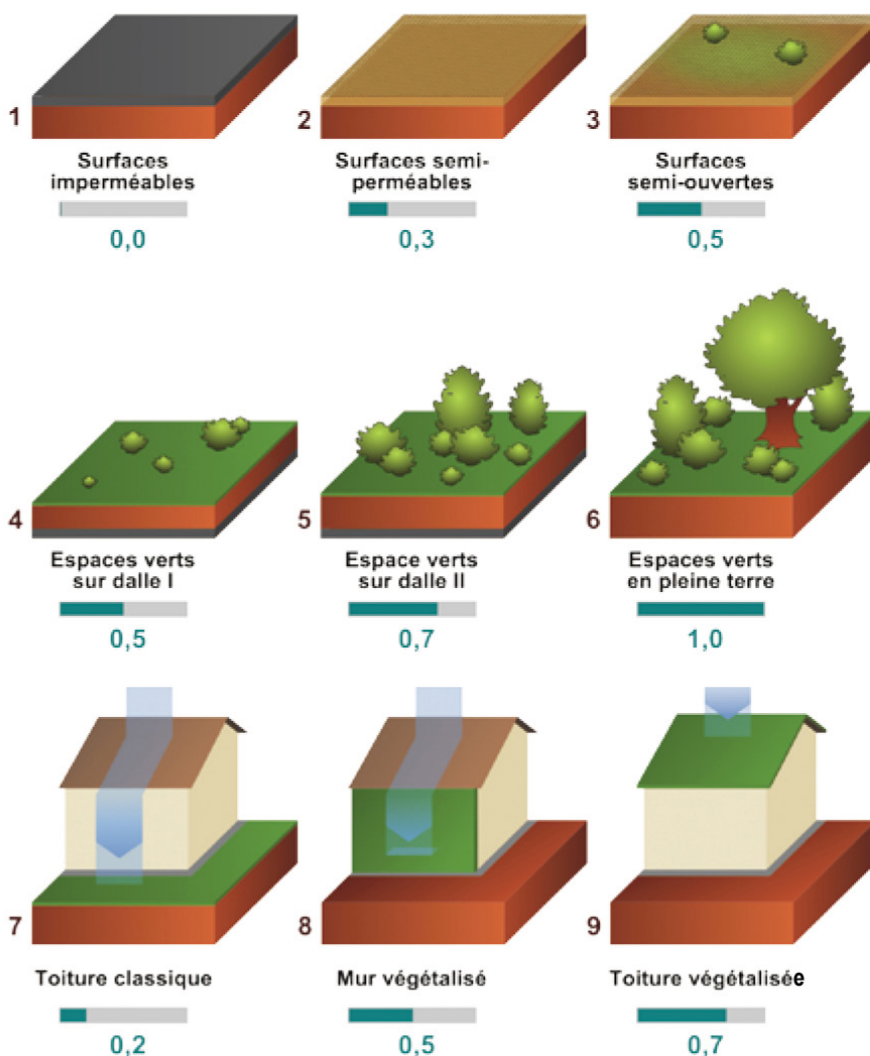
$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Chaque type de surface (sur le terrain d'opération, en façades, et en toiture(s)) est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, tel que défini dans le référentiel et les schémas (source : ADEME) présentés page suivante.

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,25**.



Végétalisation en toiture



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement des espaces libres plantés

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre

d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de sta-

tionnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE UE			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 2 HABITATION					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70 m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 place par tranche de 100 m ² de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70 m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 place par tranche de 100 m ² de SDP
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hôtels	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Lieux de culte	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70 m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 place par tranche de 100 m ² de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protec-

tion civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, dont les caractéristiques répondent aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

3.2.3. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité

conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

Les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m² nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. Le temps de vidange par infiltration ne doit pas excéder 48 heures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir

l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Cas de faible perméabilité du sol :

- Si la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h (valeur déterminée par une étude de sol), un rejet dans le réseau pluvial public (s'il est présent à

proximité) pourra être autorisé par les services de l'agglomération, dans la limite d'un débit de 7 l/s/ha.

- Si, en l'état initial, la parcelle ne génère aucun ruissellement vers le domaine public, la compensation devra porter sur l'ensemble de la surface imperméabilisée à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit limité à 7l/s/ha.

En l'absence de réseau pluvial public ou en cas d'insuffisance du réseau :

Les aménagements devront être conçus pour infiltrer les eaux à la parcelle suivant les mêmes règles de compensation et de temps de vidange que précédemment, en tenant compte des caractéristiques du terrain.

Eaux de vidange de piscine :

Les traitements chimiques doivent être interrompus au moins 7 jours avant la vidange. Les eaux de vidange doivent ensuite être restituées au réseau pluvial à un débit limité de 5 l/s.

3.2.4. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.5. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone¹

Présentation //

La zone 1AU recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Cette zone à urbaniser à une vocation principale d'habitat même si des activités, services et équipements y sont également admis.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des secteurs de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AU est prévue pour une urbanisation à court et moyen termes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU se décompose en 3 secteurs :

- **1AU1** : Secteur Sud
- **1AU2** : Secteur Nord
- **1AU3** : Secteur Ouest

Localisation //

Le secteur **1AU1** correspond à la frange sud du village, au sud de la ZAC Lou Plan des Aires et autour de la crèche (Chemin de Roncevaux).

Le secteur **1AU2** correspond à la frange nord du centre ancien, entre la Route de Saint-Brès et le Chemin de Perdrix.

Le secteur **1AU3** correspond à la frange ouest du village, entre la Route de la Sica et l'avenue des Pins.

Principaux objectifs //

- Accueillir de nouveaux habitants et développer un parc d'habitat adapté
- Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage
- Favoriser le développement économique sur le territoire
- Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé
- Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels

Principales traductions réglementaires //

- Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services, les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;
- Règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Autorisation d'une diversité de fonction urbaines ;
- Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc. ;
- Règles encadrant le stationnement (pour minimiser la place de la voiture dans le coeur de ville) ;
- Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;
- Règles de préservation des trames vertes urbaines et de promotion de la nature en ville et instauration d'un coefficient de biotope ;

- Règles de prise en compte des risques naturels identifiés.

Servitudes //

- AC1

La zone 1AU est concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- Ancien Couvent des Ursulines, inscrit le 30 janvier 2012

Dans le périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce V), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- PM1

La zone 1AU est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la commune de Mudaison, approuvé le 08 septembre 2010 joint en Annexe du PLU (Pièce V).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Le secteur **1AU1** est concerné par l'OAP 1. Secteur Sud

Le secteur **1AU2** est concerné par l'OAP 2. Secteur Nord.

Le secteur **1AU3** est concerné par l'OAP 3. Secteur Ouest.

Les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 sont concernés par l'OAP thématique « franges urbaines ».

¹ Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

1AU

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page de droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone 1AU.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Les occupations et utilisations du sol admises sont conditionnées à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes de l'OAP thématique « franges urbaines » sont applicables à l'intérieur des périmètres d'OAP sectorielles. Ils doivent être obligatoirement mis en oeuvre dans les opérations d'ensemble intéressant les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3.

Dans la zone 1AU, la délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Sont autorisés, sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat et à condition de ne pas compromettre la compatibilité aux OAP sectorielles, les sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Autres hébergements touristiques :** à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Salles d'art et de spectacle,**
- **Équipements sportifs,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne.**

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2 :

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent porter sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur 1AU3 :

L'urbanisation du secteur devra s'opérer dans le cadre d'une à deux opérations d'aménagement d'ensemble.

1.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone 1AU est concernée par l'aléa feu de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en annexe du PLU (Pièce V).

Risque inondation

La zone 1AU est concernée par le PPRi la commune de Mudaison joint en annexe du PLU (Pièce V) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone 1AU est aussi concernée par la zone inondable du PAPI et par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Dans les zones de précaution définies par le PAPI et par l'AZI, repérées sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), sont admis toutes les occupations non interdites dans la zone et tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes :

- la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel
- les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que la surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au dessus du terrain naturel et que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 cm du terrain naturel, etc.).

Le secteur 1AU2 est notamment concerné par un risque d'inondation pour une crue centennale et une crue exceptionnelle du Bérange, identifié par l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du PAPI du bassin de l'Or (BE Egis, 2016, sous maîtrise d'ouvrage SYMBO) qui actualise la connaissance du risque inondation en majorant les enveloppes inondables réglementées par le PPRi. Cette étude a été complétée par une étude hydraulique plus récente (Étude hydraulique - Citéo Ingénierie, 2025)¹.

Pour en tenir compte, dans le secteur 1AU2, les dispositions suivantes sont applicables : Dans les espaces affectés par une hauteur de submersion supérieure à 10 cm repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.), la construction est interdite.

¹ NB : la note hydraulique (Symbo) synthétisant les enjeux issus de l'étude réalisée dans le cadre du PAPI (Egis 2016) et l'étude hydraulique (Citéo ingénierie) sont jointes en Annexes du PLU (Pièce V).

Tableau des destinations

		ZONE 1AU		
		Interdit (I)	Autorisé sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement		ASC	
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration		ASC	
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		ASC	
	Hôtels		ASC	
	Autres hébergements touristiques		ASC	
	Cinéma		ASC	
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		ASC	
	Salles d'art et de spectacles		ASC	
	Équipements sportifs		ASC	
	Lieux de culte		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau		ASC	
	Centre des congrès et d'exposition		ASC	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		ASC	

1AU

En dehors des espaces affectés par une hauteur de submersion supérieure à 10 cm, les constructions peuvent être admises dans le secteur 1AU2 dans les conditions suivantes :

- Interdiction des établissements vulnérables ou stratégiques,
- Calage de la surface du premier plancher aménagé au minimum à la cote PHE + 30 cm
- Calage de la surface du premier plancher des garages et pièces annexes au minimum à la cote de PHE.
- Interdiction des remblais (admis uniquement pour les rampes d'accès aux bâtis et sous réserve d'être compensés en volume de déblais équivalent).

NB : pour le secteur 1AU2, la PHE est établie par l'étude hydraulique Citéo Ingénierie (Juillet 2025) à : **12.42 m NGF**

Dans l'ensemble du secteur 1AU2, les aménagements doivent aussi répondre aux dispositions suivantes :

Sont interdits :

- tout remblais, dépôts ou exhaussements (sauf prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique).

Sont autorisés sous conditions :

- La réalisation de voiries secondaires peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les parcs collectifs (publics ou sous la gestion d'une personne morale) de stationnement de véhicules, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue. Une

étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennal). Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).

- La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).
- La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La réalisation de réseaux humides (assainissement et eau potable) nouveaux doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

Risque sismique

La commune de Mudaison est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).

Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce V).

Risque Radon

La commune de Mudaison est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recomman-

datations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce V).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe (Pièce V) du PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit l'emprise, doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce V), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Dans leurs périmètres, l'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Dans le secteur 1AU1, les principes de mixité fonctionnelle sont définis dans les OAP (Pièce III) à respecter selon un rapport de compatibilité.

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 4 logements, une part minimale de 25% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Sans préjudice de la règle précédente, dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3, les principes de mixité sociale sont définis dans les OAP (Pièce III) à respecter selon un rapport de compatibilité.

L'offre de LLS produite doit comporter un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 20% de PLS.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce IVb.), la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres.

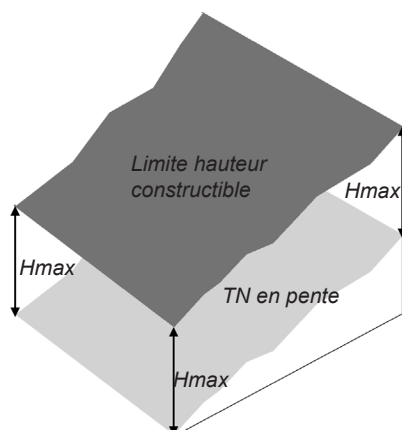


Illustration de la mesure de la hauteur

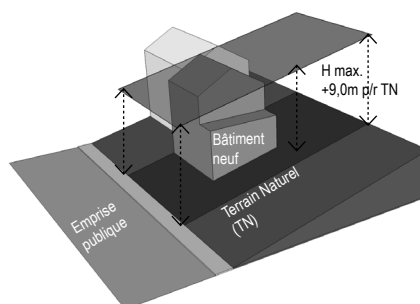


Illustration de la hauteur maximale autorisée

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de **3,00 mètres** par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

Une implantation différente de celle précisée dans le paragraphe précédent peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de patrimoine bâti, d'un arbre, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres** significatifs.

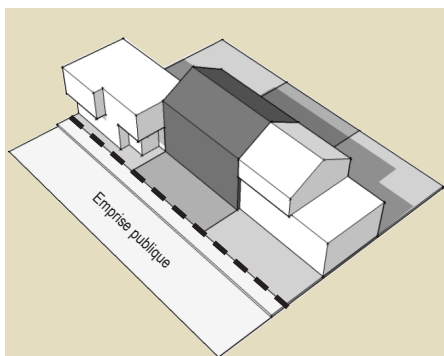
Une implantation différente de celle précisée dans les paragraphes précédents peut être admise aussi pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.

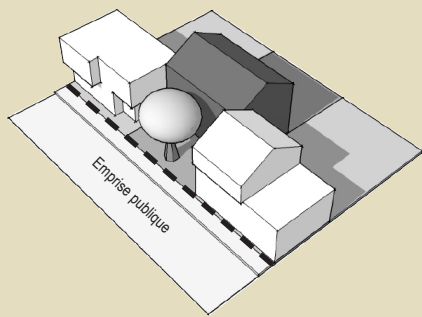
Les saillies sur emprises publiques (toitures, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière

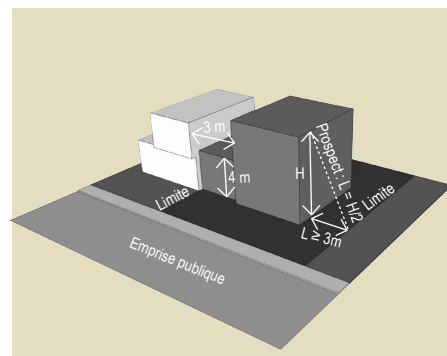
1AU



Principe d'implantation avec un recul fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation avec un recul fondé sur de la végétation existante.



Principe d'implantation en limites séparatives

de l'opération lorsqu'il s'agit de structures légères (pergolas bois ou métalliques, suspentes pour voilages, etc.).

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3,00$ m).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique dans le but de former une unité architecturale.

2) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1) et 3) peuvent être appliquées éventuellement.

3) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin, pergolas, dispositifs d'ombrage des places de stationnement, etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de

l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1) et 2).

Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

2.1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à 40% de la surface de l'assiette foncière de l'opération en zone 1AU.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.6. Densité

Définition

La densité est le nombre de logements (quels que soient leur typologie) rapporté à l'emprise de l'assiette foncière de l'opération.

Par exemple, si l'on aménage 2 logements sur un terrain de 1000 m², la densité obtenue sera de 20 logts/ha.

Pour mémoire, 1 hectare vaut 10000 m².

Densité minimale

Non réglementé.

Pour rappel, les OAP définissent des principes de densité à respecter dans un rapport de compatibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

Les débords des toits en pente seront au minimum de 30 cm.

Les toitures plates sont admises.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (canaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Tuiles canal de teintes claires



Tuiles canal orangées

2.2.2. Façades – ouvertures

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux.

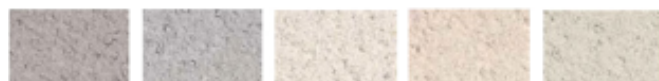
Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Nuancier pour enduits de façades



2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés sous réserve que les coffrets soient intégrés et n'apparaissent pas en façade, en sur-épaisseur.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Les matériaux d'aspect brut (bois, acier, etc.) peuvent également être admis.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.

2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les clôtures devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses bois ou de claires voies. Elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les simples grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis, notamment en limite séparative, à la condition d'être doublés d'une haie vive et, lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise publique, d'être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite d'emprise publique. La haie vive sera implantée dans ce recul de 80 cm, du côté de l'emprise publique.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les niches à compteurs doivent être intégrées de façon harmonieuse dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,80 mètre**.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

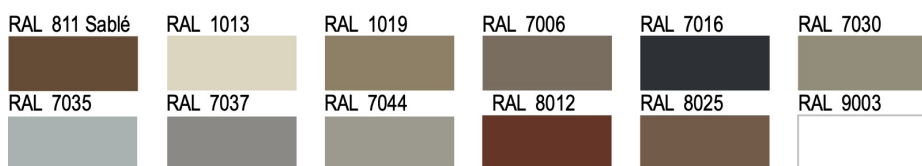
La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Aussi, sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, il pourra être imposé aux clôtures un pan coupé de 5 mètres de chaque côté de l'accès ainsi que des haies vives taillées de manière à permettre la visibilité.

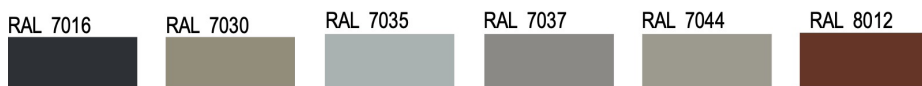
Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour ferronneries





Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

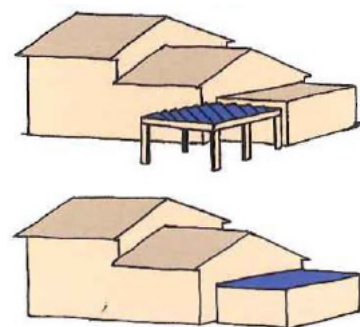
Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface, c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique. Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

Implantation admise, suivant la pente de la toiture



2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente. Ils peuvent être posés au sol ou sur les toitures plates, sous réserve d'être dissimulés par un dispositif de serrurerie de type « cache-clim » et de ne pas porter atteinte au caractère des édifices auxquels ils se rattachent.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (proscrire les sur-inclinaisons et les implantations décollées de la couverture pour les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères pour les toitures plates ; ou privilégier les constructions annexes, etc.).

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

2.3.1. Espace libre

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espace libre d'au moins **60%** de l'assiette foncière de l'opération, dont la moitié au moins doit être maintenu en pleine terre.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 60% d'espace libre ou moins de 40% d'espace de pleine terre, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage l'espace libre ou de pleine terre existant.

La récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (1 m³ de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage. Les dispositifs en question doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse : enterrés, placés à l'intérieur des constructions ou habillés d'un capotage.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambrosie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

2.3.3. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

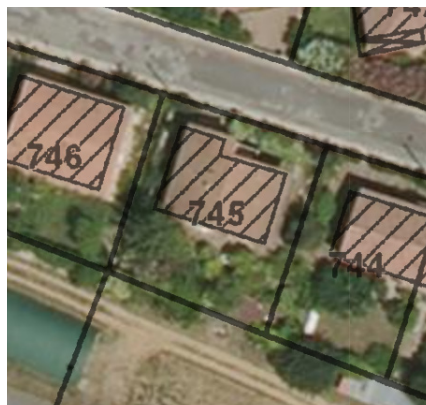
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface (sur le terrain d'opération, en façades, et en toiture(s)) est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, tel que défini dans le référentiel et les schémas (source : ADEME) présentés page suivante.

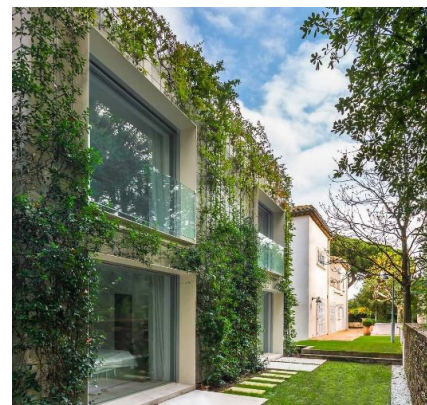
Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,45**.



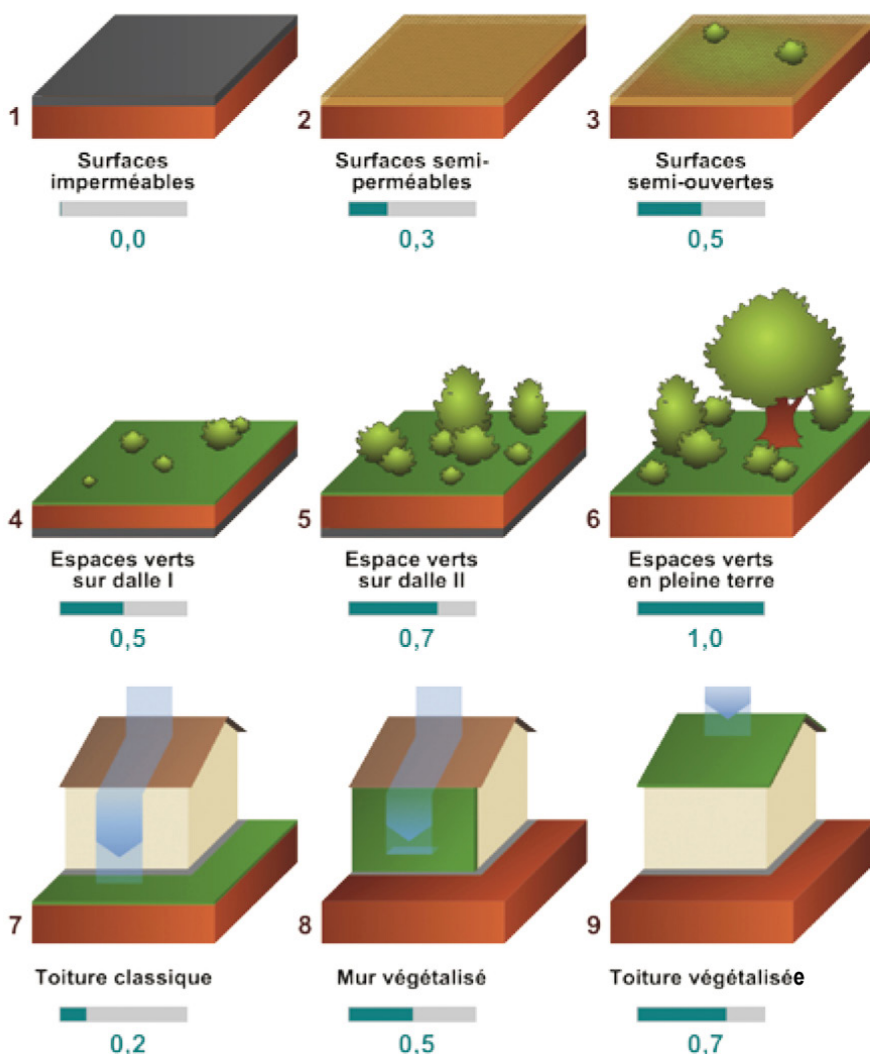
Végétalisation en toiture



Espaces verts maintenus en pleine terre



Végétalisation en façade
Maison G1 - Vincent Coste architecte



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentés

de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.



Traitement de sol perméable

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des maté-

riels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

Le raccordement nécessite que les réseaux et la station sont dimensionnés pour accueillir de nouveaux effluents.

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, dont les caractéristiques répondent aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

3.2.3. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la ré-

glementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

Les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m² nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. Le temps de vidange par infiltration ne doit pas excéder 48 heures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux

visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Cas de faible perméabilité du sol :

- Si la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h (valeur déterminée par une étude de sol), un rejet dans le réseau pluvial public (s'il est présent à proximité) pourra être autorisé par les services de l'agglomération, dans la limite d'un débit de 7 l/s/ha.
- Si, en l'état initial, la parcelle ne génère aucun ruissellement vers le domaine public, la compensation devra porter sur l'ensemble de la surface imperméabilisée à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit limité à 7l/s/ha.

En l'absence de réseau pluvial public ou en cas d'insuffisance du réseau :

Les aménagements devront être conçus pour infiltrer les eaux à la parcelle suivant les mêmes règles de compensation et de temps de vidange que précédemment, en tenant compte des caractéristiques du terrain.

Eaux de vidange de piscine :

Les traitements chimiques doivent être interrompus au moins 7 jours avant la vidange. Les eaux de vidange doivent ensuite être restituées au réseau pluvial à un débit limité de 5 l/s.

3.2.4. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.5. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone¹

Présentation //

La zone 1AUE recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des secteurs de la zone 1AUE ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE est prévue pour une urbanisation à court et moyen termes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Localisation //

La zone 1AUE correspondant à la zone d'extension des activités économiques de la ZAE du Bosc.

Principaux objectifs² //

- Favoriser le développement économique sur le territoire
- Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage
- Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé
- Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels

Principales traductions réglementaires //

- Règles autorisant les activités, notamment les activités du secteur secondaire et tertiaire,
- Règles d'aspects extérieurs (colorimétrie) tenant compte du contexte pour une meilleure insertion paysagère.

Servitudes //

- T1
La zone 1AUE est en partie concernée par la servitude relative aux chemins de fer associée au contournement LGV Nîmes Montpellier. Dans son périmètre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

La zone 1AUE est concernée par l'OAP 4. Secteur Mas du Bosc.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

2 cf. PADD (Pièce II.)

1AUE

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone 1AUE.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Les occupations et utilisations du sol admises sont conditionnées à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone 1AUE, la délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

1.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

Tableau des destinations

		ZONE 1AUE		
		Interdit (I)	Autorisé sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1		EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2		HABITATION		
SOUS-DESTINATIONS	Logement	I		
	Hébergement	I		
DESTINATION 3		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hôtels	I		
	Autres hébergements touristiques	I		
	Cinéma	I		
DESTINATION 4		ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Lieux de culte	I		
	Autres équipements recevant du public			A
DESTINATION 5		AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition	I		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			A

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Risque inondation

La zone 1AUE est concernée par la zone inondable du PAPI du Bassin de l'Or (crue exceptionnelle).

Dans la zone de précaution définie par le PAPI, repérée sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), sont admis toutes les occupations non interdites dans la zone et tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes :

- la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel
- les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que la surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au dessus du terrain naturel et que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 cm du terrain naturel, etc.).

Risque sismique

La commune de Mudaison est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).

Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce V).

Risque Radon

La commune de Mudaison est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient

notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce V).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe (Pièce V) du PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit l'emprise, doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce V), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode

d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Dans leurs périmètres, l'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

1AUE

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **13,00 mètres**

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

Une implantation différente de celle préconisée dans le paragraphe précédent peut être admise pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L = H/2 \geq 5,00$ m).

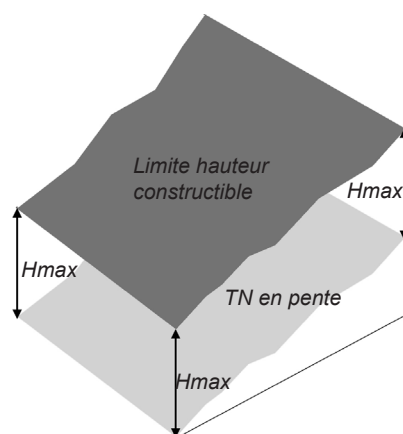


Illustration de la mesure de la hauteur

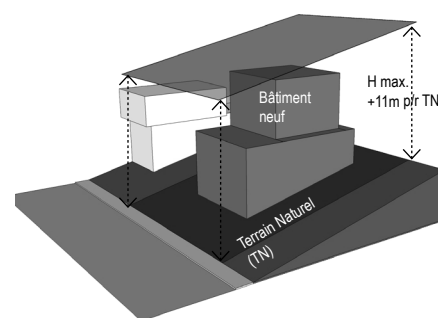


Illustration de la hauteur maximale autorisée

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique dans le but de former une unité architecturale.
- 2) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1) et 3) peuvent être appliquées éventuellement.
- 3) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin, pergolas, dispositifs d'ombrage des places de stationnement, etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1) et 2).

Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

2.1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

2.1.6. Densité

Non réglementé.



Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1. Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (canaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Tuiles canal orangées



Couverture bac acier avec acrotère



Toiture photovoltaïque avec acrotère

2.2.2. Façades – ouvertures

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier page suivante ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.

1AUE

2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les clôtures sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, éventuellement doublé de plantations.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

La hauteur des murs bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Les grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis à la condition d'être doublés d'une haie vive. Lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise ou un espace public, ils doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite sur l'espace public. La haie vive sera implantée dans ce recul de 80 cm, du côté de l'espace public.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

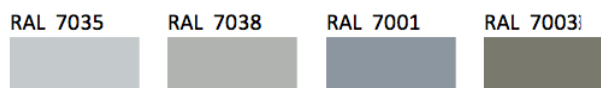
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur.



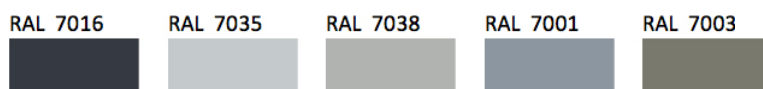
Clôture (mur bahut surmonté d'une grille)



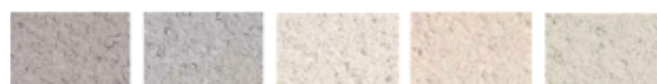
Clôture admise (panneau grillagé + haie)



Nuancier pour panneaux composites et bardages



Nuancier pour menuiseries et ferronneries



Nuancier pour enduits de façades

2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

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

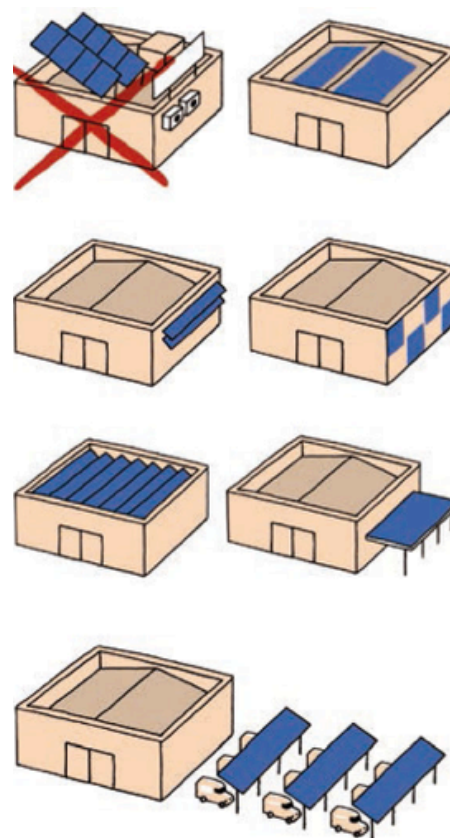
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (proscrire les sur-inclinaisons et les implantations décollées de la couverture pour les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères pour les toitures plates, etc.).



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantation admise, suivant la pente de la toiture, ou dissimulés par les acrotères



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

2.3.1. Espace libre

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espace libre d'au moins **40%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 40% d'espace libre, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage l'espace libre existant.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte de l'espace libre, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m³ de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambrosie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

2.3.3. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

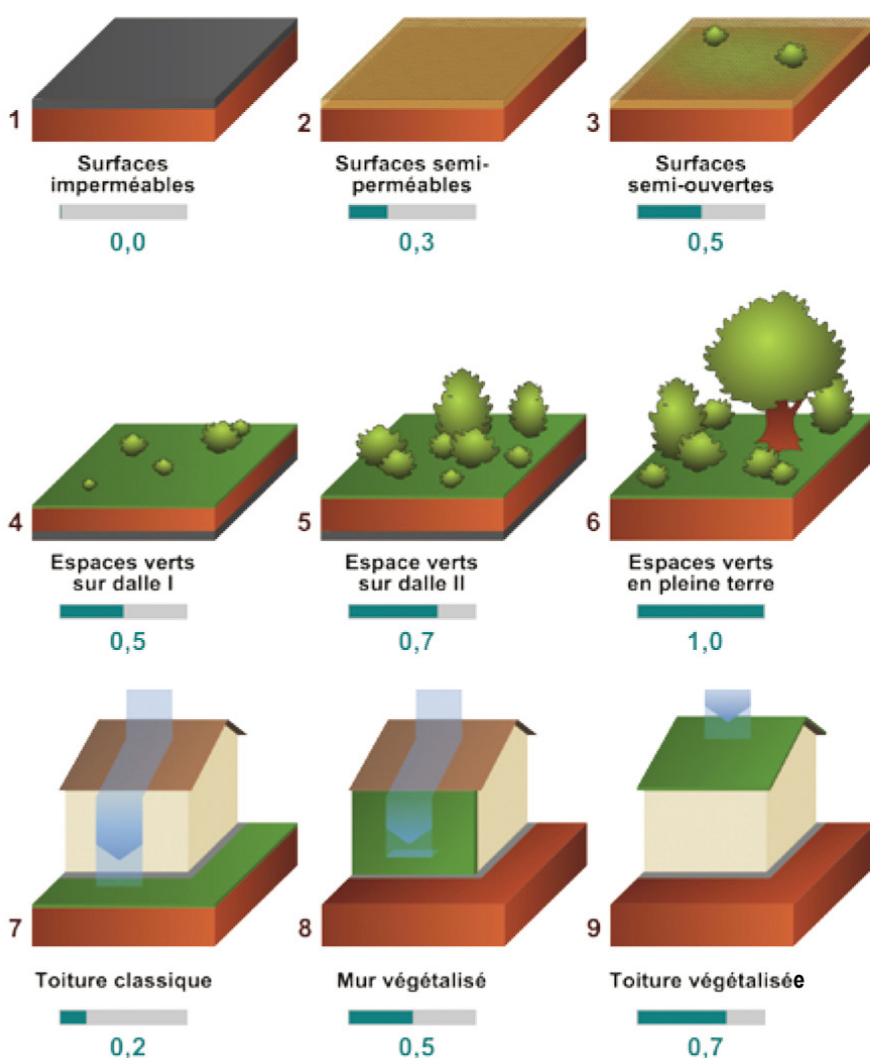
$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Chaque type de surface (sur le terrain d'opération, en façades, et en toiture(s)) est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, tel que défini dans le référentiel et les schémas (source : ADEME) présentés page suivante.

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,25**.



Végétalisation en toiture



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME

1AUE



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement des espaces libres plantés

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre

d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de sta-

tionnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE 1AUE			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
DESTINATION 1		EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 2		HABITATION			
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 3		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70 m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 place par tranche de 100 m ² de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70 m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 place par tranche de 100 m ² de SDP
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hôtels	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
DESTINATION 4		ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Lieux de culte	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION 5		AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70 m ² entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 place par tranche de 100 m ² de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protec-

tion civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

Le raccordement nécessite que les réseaux et la station sont dimensionnés pour accueillir de nouveaux effluents.

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, dont les caractéristiques répondent aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

3.2.3. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

Les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m² nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. Le temps de vidange par infiltration ne doit pas excéder 48 heures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du péti-

tionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Cas de faible perméabilité du sol :

- Si la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h (valeur déterminée par une étude de sol), un rejet dans le réseau pluvial public (s'il est présent à proximité) pourra être autorisé par les services de l'agglomération, dans la limite d'un débit de 7 l/s/ha.
- Si, en l'état initial, la parcelle ne génère aucun ruissellement vers le domaine public, la compensation devra porter sur l'ensemble de la surface imperméabilisée à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit limité à 7l/s/ha.

En l'absence de réseau pluvial public ou en cas d'insuffisance du réseau :

Les aménagements devront être conçus pour infiltrer les eaux à la parcelle suivant les mêmes règles de compensation et de temps de vidange que précédemment, en tenant compte des caractéristiques du terrain.

Eaux de vidange de piscine :

Les traitements chimiques doivent être interrompus au moins 7 jours avant la vidange. Les eaux de vidange doivent ensuite être restituées au réseau pluvial à un débit limité de 5 l/s.

3.2.4. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.5. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone¹

Présentation //

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A comprend 3 secteurs :

- **Ap** : secteur agricole « protégé », destiné à ne recevoir aucune construction nouvelle dans les cônes de vue de valeur de la plaine.
- **Apc** : secteur du futur cimetière, destiné à ne recevoir que des constructions à cet usage.
- **Ape** : secteur de la Déchetterie, destiné à permettre les évolutions de l'équipement

Localisation //

La zone A correspond à l'espace de la plaine cultivée ou cultivable, à l'exception des trames verte (boisements, ripisylves, etc.) et bleue (lit de l'Aigue Vive et du Béranger, canal Philippe Lamour).

Le secteur Ap correspond aux terres agricoles dans l'entourage immédiat du village et les vues de valeur sur le Mas du Bosc et le Mas de Moulins.

Le secteur Apc correspond aux terres agricoles face au cimetière actuel et identifiées pour l'implantation future du cimetière.

Le secteur Ape correspond à l'emplacement de la déchetterie communale.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

Principaux objectifs² //

Dans l'ensemble de la zone A :

- Favoriser le développement économique sur le territoire ;
- Conforter l'agriculture ;
- Préserver les terres agricoles ; Permettre le développement des exploitations et des domaines.

Dans le secteur Ap :

- Mettre en valeur le paysage

Dans le secteur Apc :

- Accueillir le futur cimetière

Dans le secteur Ape :

- Permettre l'évolution de l'équipement public

Principales traductions réglementaires //

Dans l'ensemble de la zone A :

- Principe de constructibilité limitée, aux constructions destinées à l'exploitation agricole notamment ;

Dans le secteur Ap :

- Principe d'inconstructibilité.

Dans le secteur Apc :

- Principe d'inconstructibilité limité aux constructions destinées aux lieux de culte.

Dans le secteur Ape :

- Principe de constructibilité limitée, aux constructions liées à la déchetterie.

2 cf. PADD (Pièce II.)

Servitudes //

• AC1

La zone A est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- Ancien Couvent des Ursulines, inscrit le 30 janvier 2012

Dans le périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce V), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

• AS1

La zone A est concernée par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de Gastade 1 Ouest, les périmètres immédiat et rapproché du captage de la Déchetterie, et les périmètres éloignés des captages de Méjanelle et du Stade Est.

Dans ces périmètres, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions des DUP jointes en Annexes du PLU (Pièce V).

• I1

La zone A est en partie concernée par la servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz associée à l'antenne Nîmes Montpellier.

Dans son périmètre consultable sur le GPU (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>), les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières, rappelées en Annexes du PLU (Pièce V).

• I3

La zone A est en partie concernée par la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Zone de protection).

Dans son périmètre consultable sur le GPU (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>), les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières, rappelées en Annexes du PLU (Pièce V).

- I4

La zone A est en partie concernée par la servitude relative Servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

Dans son périmètre reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières, rappelées en Annexes du PLU (Pièce V).

- PM1

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la commune de Mudaison, approuvé le 08 septembre 2010 joint en Annexe du PLU (Pièce V).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

- T1

La zone A est en partie concernée par la servitude relative aux chemins de fer associée au contournement LGV Nîmes Montpellier. Dans son périmètre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Les principes de l'OAP thématique «franges urbaines» sont potentiellement applicables.

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone A.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations des sols mentionnés à l'article 1.2.1. suivant.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites dans l'ensemble de la zone.³

1.2.1. Autorisations sous conditions

Les principes de l'OAP thématique «franges urbaines» sont potentiellement applicables et doivent être mis en oeuvre obligatoirement à l'intérieur du périmètre des opérations d'ensemble intéressant les zones AU limitrophes.

Sous réserve de n'être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les aménagements, constructions et installations relevant des sous-destinations suivantes :

Dans la zone A

(à l'exception des secteurs Ap et Apc) :

- **Exploitation agricole** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- **Logement** : les nouvelles habitations sont admises sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation, dans la limite de 150 m² de SDP, et à condition que les constructions soient implantées à une distance inférieure à 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une adaptation limitée de cette distance peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions techniques, topographiques ou d'environnement particulières. Lorsqu'elles ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, peuvent être toutefois admises les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements. Est également admise, sans limite de surface, la restauration des bâtiments ruinés existants dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**
- **Autres équipements recevant du public**

³ Les ombrières photovoltaïques et les panneaux solaires sur les bâtiments restent admis

Tableau des destinations

ZONE A		
Interdit (I)	Autorisé sous condition (ASC)	Autorisé (A)

Dans le secteur Ap :

Peuvent être admis uniquement :

- **Exploitation agricole** : est admise uniquement l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole, dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Sont admis également les abris pour le bétail dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- **Logement** : sont admises uniquement les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements. Est également admise, sans limite de surface, la restauration des bâtiments ruinés existants dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Dans le secteur Apc :

Peuvent être admis uniquement :

- **Lieux de culte**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Dans le secteur Ape :

Peuvent être admis uniquement :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**
- **Autres équipements recevant du public**

1.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

DESTINATION 1		EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2		HABITATION		
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION 3		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hôtels	I		
	Autres hébergements touristiques	I		
	Cinéma	I		
DESTINATION 4		ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Lieux de culte		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION 5		AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I		

A

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone A est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en annexe du PLU (Pièce V).

Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie). Ces équipements peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDECI).

Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort les installations et constructions techniques sans présence humaine :

- les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée,
- les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage,
- les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...).

L'ensemble de ces projets doit en outre satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservis par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

Risque inondation

La zone A est concernée par le PPRi la commune de Mudaison joint en annexe du PLU (Pièce V) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone A est concernée aussi par la zone inondable du PAPI du Bassin de l'Or qui actualise la connaissance du risque inonda-

tion pour une crue centennale et une crue exceptionnelle de la Cagoule, de l'Aigue Vive et du Bérange, en majorant les enveloppes inondables réglementées par le PPRi.

Dans la zone de précaution définie par le PAPI, repérée sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), s'appliquent les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- toute nouvelle construction.
- tout remblais, dépôts ou exhaussements (sauf prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique).

Sont autorisés sous conditions :

- La réalisation de voiries secondaires peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les parcs collectifs (publics ou sous la gestion d'une personne morale) de stationnement de véhicules, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centenal). Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protec-

tion rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).

- La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).
- La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obtention des gaines.
- La réalisation de réseaux humides (assainissement et eau potable) nouveaux doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

La zone A est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Dans la zone de précaution définie par l'AZI, repérée sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), sont admis toutes les occupations non interdites dans la zone et tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes :

- la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel
- les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que la surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au dessus du terrain naturel et que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 cm du terrain naturel, etc.).

De plus, une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est inscrite de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune de Mudaison est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible). Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce V).

Risque Radon

La commune de Mudaison est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce V).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce IV.2.).

Sur la commune de Mudaison, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 identifie deux voies dans la zone A :

- la RD24, depuis la rue de Moulines jusqu'à la RD24E8 ;
- la RD26, depuis la RD189 jusqu'à la RD26E1.

Le classement sonore de cette infrastructure terrestre bruyante ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce V).

Déchetterie

Dans le périmètre de protection entourant la Déchetterie, repéré sur les documents graphiques, le logement est interdit.

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce V).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce V), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Toute berge ou ripisylve comprise dans la marge de recul des cours d'eau, ou toute zone humide repérée sur le document graphique ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Ces éléments ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

Dans la zone A :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 mètres**.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone.

Dans le secteur Ap :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,50 mètres**.

Pour l'extension admise des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction existante de même destination.

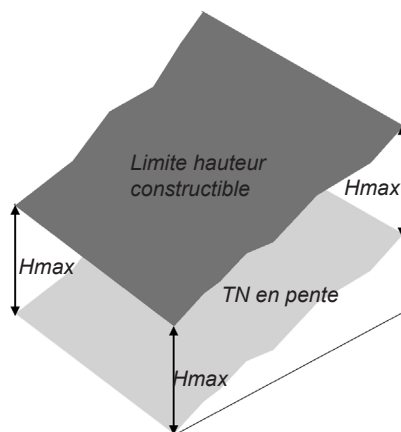


Illustration de la mesure de la hauteur

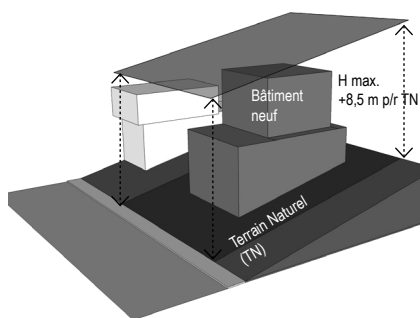


Illustration de la hauteur maximale autorisée

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté en respectant un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5,00 \text{ m}$).

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

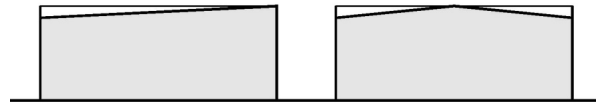
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.6. Densité

Non réglementé.



Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1. Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (canaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Tuiles canal orangées



Couverture bac acier avec acrotère



Toiture photovoltaïque avec acrotère

2.2.2. Façades – ouvertures

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.



Nuancier pour enduits de façades

A

2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes des habitations admises dans la zone doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient le cas échéant. (cf. exemples ci-contre à droite)

Dans ce cas, les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Mur maçonné couronné par un glacis



Clôture en pierres



Poteaux bois et grillage noué



Clôture en bois (ganivelle)

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 5014	RAL 5024
RAL 6020	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019

Nuancier pour menuiseries

RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003
----------	----------	----------	----------

Nuancier pour panneaux composites et bardages

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 8015
----------	----------	----------	----------	----------	----------

Nuancier pour ferronneries

2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

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

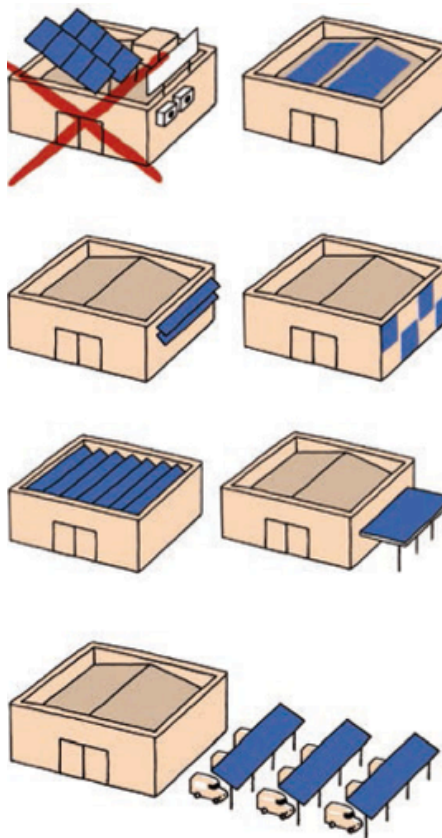
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (proscrire les sur-inclinaisons et les implantations décollées de la couverture pour les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères pour les toitures plates, etc.).



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantation admise, suivant la pente de la toiture, ou dissimulés par les acrotères



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

2.3.1. Espace libre

Non réglementé.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

2.3.3. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas



Traitement de sol perméable

agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédent.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des maté-

riels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable (et toute habitation en particulier) 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 d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits 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 de respecter notamment 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.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, dont les caractéristiques répondent aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

3.2.3. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra

proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

Les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m² nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. Le temps de vidange par infiltration ne doit pas excéder 48 heures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Cas de faible perméabilité du sol :

- Si la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h (valeur déterminée par une étude de sol), un rejet dans le réseau pluvial public (s'il est présent à proximité) pourra être autorisé par les services de l'agglomération, dans la limite d'un débit de 7 l/s/ha.
- Si, en l'état initial, la parcelle ne génère aucun ruissellement vers le domaine public, la compensation devra porter sur l'ensemble de la surface imperméabilisée à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit limité à 7l/s/ha.

En l'absence de réseau pluvial public ou en cas d'insuffisance du réseau :

Les aménagements devront être conçus pour infiltrer les eaux à la parcelle suivant les mêmes règles de compensation et de temps de vidange que précédemment, en tenant compte des caractéristiques du terrain.

Eaux de vidange de piscine :

Les traitements chimiques doivent être interrompus au moins 7 jours avant la vidange. Les eaux de vidange doivent ensuite être restituées au réseau pluvial à un débit limité de 5 l/s.

3.2.4. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.5. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone¹

Présentation //

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend 1 secteur :

- **Nj** : secteur naturel « jardiné », destiné à ne recevoir que des installations liées à l'exploitation des jardins familiaux et partagés.

Localisation //

La zone N correspond principalement aux espaces naturels de la plaine et notamment aux trames verte et bleue associées aux cours d'eau de l'Aigue Vive, du Bérange et du canal Philippe Lamour.

Le secteur Nj correspond aux jardins familiaux et partagés situés à l'entrée de ville Est du village, le long de la route de Lansargues et ceux le long du canal Philippe Lamour.

Principaux objectifs² //

Dans l'ensemble de la zone N :

- Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels.

Dans le secteur Nj :

- Exploiter les jardins familiaux et partagés

Principales traductions réglementaires //

Dans l'ensemble de la zone N :

- Principe d'inconstructibilité ou règles de constructibilité limitée.

Dans le secteur Nj :

- Principe de constructibilité limitée, aux équipements nécessaires au fonctionnement des jardins.

Servitudes //

- AC1

La zone N est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- Ancien Couvent des Ursulines, inscrit le 30 janvier 2012

Dans le périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce V), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone N est concernée par le périmètre rapproché du captage de la Déchetterie, et les périmètres éloignés des captages de Gastade 1 Ouest, de Méjanelle et du Stade Est.

Dans ces périmètres, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions des DUP jointes en Annexes du PLU (Pièce V).

- I1

La zone A est en partie concernée par la servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz associée à l'antenne Nîmes Montpellier.

Dans son périmètre consultable sur le GPU (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>), les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières, rappelées en Annexes du PLU (Pièce V).

- I3

La zone A est en partie concernée par la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Zone de protection).

Dans son périmètre consultable sur le GPU (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>), les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières, rappelées en Annexes du PLU (Pièce V).

- I4

La zone A est en partie concernée par la servitude relative Servitude relative aux

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

2 cf. PADD (Pièce II.)

N

ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

Dans son périmètre reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières, rappelées en Annexes du PLU (Pièce V).

- PM1

La zone N est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la commune de Mudaison, approuvé le 08 septembre 2010 joint en Annexe du PLU (Pièce V).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

- T1

La zone N est en partie concernée par la servitude relative aux chemins de fer associée au contournement LGV Nîmes Montpellier. Dans son périmètre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

La zone N est concernée par les OAP sectorielles 1. Nord, 2. Ouest et 3. Sud.

Les principes de l'OAP thématique «franges urbaines» sont potentiellement applicables.

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone N.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations des sols mentionnées à l'article 1.2.1. suivant.

1.2.1. Autorisations sous conditions

Les principes de l'OAP thématique « franges urbaines » sont applicables à l'intérieur des périmètres d'OAP sectorielles. Ils doivent être obligatoirement mis en oeuvre dans les opérations d'ensemble intéressant les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 limitrophes.

Sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité 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, sont admis les aménagements, constructions et installations relevant des sous-destinations suivantes :

- **Exploitation agricole** : est admise l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole, dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.
- **Exploitation forestière,**
- **Logement** : sont admises uniquement les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.
Est également admise, sans limite de surface, la restauration des bâtiments ruinés existants dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

Dans le sous-secteur Nj :

Peuvent être admis uniquement :

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** (abris mutualisés pour le stockage du matériel par exemple)
- **Autres équipements recevant du public**

1.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

Tableau des destinations

		ZONE N		
		Interdit (I)	Autorisé sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	
DESTINATION 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hôtels	I		
	Autres hébergements touristiques	I		
	Cinéma	I		
DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Lieux de culte	I		
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I		

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone N est concernée par l'aléa feu de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en annexe du PLU (Pièce V).

Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie). Ces équipements peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDECI).

Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort les installations et constructions techniques sans présence humaine :

- les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée,
- les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage,
- les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...).

L'ensemble de ces projets doit en outre satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservis par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

Risque inondation

La zone N est concernée par le PPRi la commune de Mudaison joint en annexe du PLU (Pièce V) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

N

La zone N est concernée aussi par la zone inondable du PAPI du Bassin de l'Or qui actualise la connaissance du risque inondation pour une crue centennale et une crue exceptionnelle de la Cagoule, de l'Aigue Vive et du Bérage, en majorant les enveloppes inondables réglementées par le PPRI.

Dans la zone de précaution définie par le PAPI, repérée sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), s'appliquent les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- toute nouvelle construction.
- tout remblais, dépôts ou exhaussements (sauf prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique).

Sont autorisés sous conditions :

- La réalisation de voiries secondaires peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les parcs collectifs (publics ou sous la gestion d'une personne morale) de stationnement de véhicules, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les consé-

quences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennal). Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).

- La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).
- La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La réalisation de réseaux humides (assainissement et eau potable) nouveaux doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

La zone N est aussi concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Dans la zone de précaution définie par l'AZI, repérée sur les documents graphiques (Pièce IV.2.), sont admis toutes les occupations non interdites dans la zone et tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes :

- la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel
- les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que la

surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au dessus du terrain naturel et que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 cm du terrain naturel, etc.).

De plus, une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune de Mudaison est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible). Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce V).

Risque Radon

La commune de Mudaison est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce V).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescrip-

tions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce IV.2.).

Sur la commune de Mudaison, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 identifie deux voies dans la zone N :

- la RD24, depuis la rue de Moulines jusqu'à la RD24E8 ;
- la RD26, depuis la RD189 jusqu'à la RD26E1.

Le classement sonore de cette infrastructure terrestre bruyante ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce V).

Déchetterie

Dans le périmètre de protection entourant la Déchetterie, repéré sur les documents graphiques, le logement est interdit.

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce V).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique

joint en annexe du PLU (Pièce V), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Toute berge ou ripisylve comprise dans la marge de recul des cours d'eau, ou toute zone humide repréée sur le document graphique ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Ces éléments ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **4,50 mètres**.

En cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans le sous-secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3,50 mètres**.

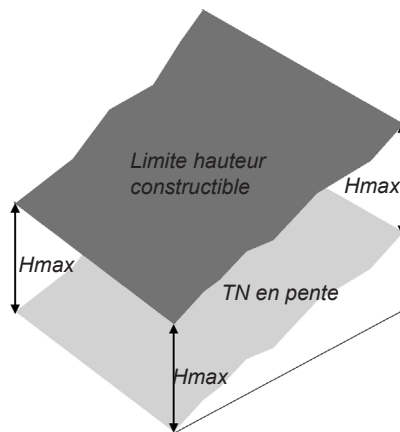


Illustration de la mesure de la hauteur

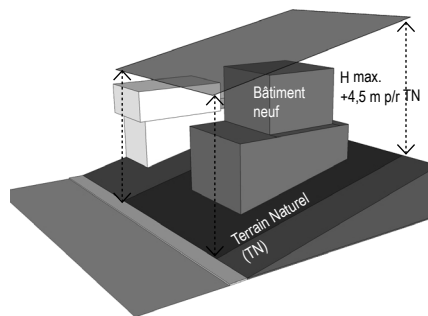


Illustration de la hauteur maximale autorisée

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté en respectant un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5,00 \text{ m}$).

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

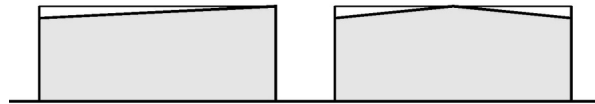
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **5 mètres**.

2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.7. Densité

Non réglementé.



Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1. Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (canaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Tuiles canal orangées



Couverture bac acier avec acrotère



Toiture photovoltaïque avec acrotère

2.2.2. Façades – ouvertures

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

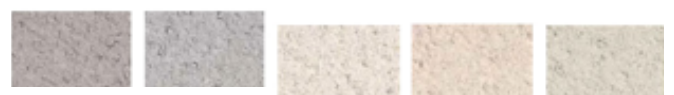
Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.



Nuancier pour enduits de façades

2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes des habitations admises dans la zone doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient le cas échéant. (cf. exemples ci-contre à droite)

Dans ce cas, les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Mur maçonné couronné par un glacis



Clôture en pierres



Poteaux bois et grillage noué



Clôture en bois (ganivelle)

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 5014	RAL 5024
RAL 6020	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019

Nuancier pour menuiseries

RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003
----------	----------	----------	----------

Nuancier pour panneaux composites et bardages

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 8015
----------	----------	----------	----------	----------	----------

Nuancier pour ferronneries

N

2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

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

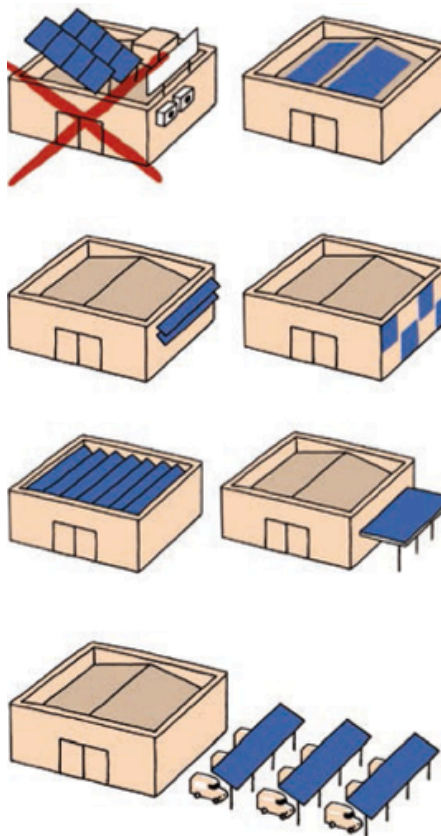
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (proscrire les sur-inclinaisons et les implantations décollées de la couverture pour les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères pour les toitures plates, etc.).



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantation admise, suivant la pente de la toiture, ou dissimulés par les acrotères



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

2.3.1. Espace libre

Non réglementé.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce IVb.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

2.3.3. Coefficient de biotope

Non réglementé

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu



Traitement de sol perméable

en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuances relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédent.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable (et toute habitation en particulier) 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 d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits 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 de respecter notamment 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.

3.2.2. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, dont les caractéristiques répondent aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

3.2.3. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble

des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

Les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m² nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. Le temps de vidange par infiltration ne doit pas excéder 48 heures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départe-

mentales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Cas de faible perméabilité du sol :

- Si la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h (valeur déterminée par une étude de sol), un rejet dans le réseau pluvial public (s'il est présent à proximité) pourra être autorisé par les services de l'agglomération, dans la limite d'un débit de 7 l/s/ha.
- Si, en l'état initial, la parcelle ne génère aucun ruissellement vers le domaine public, la compensation devra porter sur l'ensemble de la surface imperméabilisée à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit limité à 7l/s/ha.

En l'absence de réseau pluvial public ou en cas d'insuffisance du réseau :

Les aménagements devront être conçus pour infiltrer les eaux à la parcelle suivant les mêmes règles de compensation et de temps de vidange que précédemment, en tenant compte des caractéristiques du terrain.

Eaux de vidange de piscine :

Les traitements chimiques doivent être interrompus au moins 7 jours avant la vidange. Les eaux de vidange doivent ensuite être restituées au réseau pluvial à un débit limité de 5 l/s.

3.2.4. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.5. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Définitions

1. Annexe

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

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

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

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5. Destinations

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **exploitation agricole** », qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- « **exploitation forestière** », qui recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **logement** », qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « **hébergement** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universi-

taires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » :

Elle comprend les sept sous-destinations suivantes :

- « **artisanat et commerce de détail** », qui recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- « **restauration** », qui recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « **commerce de gros** », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- « **cinéma** », qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- « **hôtels** » qui recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent

Lexique

à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Elle comprend les sept sous-destinations suivantes :

- « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** », qui

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- « **salles d'art et de spectacles** », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « **équipements sportifs** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **lieux de culte** » qui recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « **autres équipements recevant du public** », qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Elle comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- « **industrie** », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de

la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- « **entrepôt** », qui recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- « **bureau** », qui recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- « **centre de congrès et d'exposition** », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** », qui recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

6. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

7. Espace de pleine terre

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) pouvant être aménagé en espace vert (potager, pelouse, plantations...).

Sont pris en compte pour le calcul des espaces de pleine terre les aménagements respectant les conditions cumulatives suivantes :

- les espaces perméables végétalisés ou pouvant l'être,
- les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espace libre.

8. Espace libre

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les espaces libres.

9. Espace non imperméabilisé

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales), comprenant :

- les espaces de pleine terre, c'est à dire pouvant être aménagés en espaces verts (potager, pelouse, plantations...).
- les aménagement non perméables ne constituant pas d'emprise au sol.

Les espaces non imperméabilisés sont inclus dans les surfaces d'espace libre.

10. 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.

11. 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.

12. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

13. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

14. Limites séparatives

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.

15. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

16. Logement Social

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont

Lexique

les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Par ailleurs, face à la montée en flèche des prix de l'immobilier, l'accès à la propriété est devenu très compliqué pour de nombreux ménages aux revenus modestes. C'est pourquoi, dès les années 2000, de nombreux dispositifs ont émergé. Destinés à favoriser l'accession sociale à l'achat immobilier, ils permettent de sortir de la spéculation du marché classique en encadrant les prix.

- Les logements BRS (Bail Réel Solidaire), signé dans le cadre d'un contrat entre un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et un nouvel acquéreur, fut créé en 2016 afin de permettre aux foyers les plus modestes d'accéder plus facilement à leur projet de propriété immobilière.
- Les logements PSLA (Prêt Social Location Accession) relèvent d'un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

17. Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

18. Terrain d'assiette

Terrain, éventuellement composé de plusieurs parcelles cadastrales, sur lequel porte le projet faisant objet de l'autorisation d'urbanisme.

19. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Annexe - Palette végétale indicative



Frêne à fleurs

Fraxinus ornus : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant au vent et à la sécheresse • floraison en épis blanc crème • arbre tige pour rues en réseau secondaire et parc • caduc



Melia

Melia azedarach : h. 8 m et ø 7 m • croissance rapide • sols secs et calcaires • résistant au vent • feuillage léger avec floraison lilas et fruits sphériques en hiver • arbre tige pour rues en réseau primaire et parc • système racinaire puissant • caduc



Savonnier

Koelreuteria paniculata : h. 6 m et ø 4 m • croissance moyenne • sols médiocres • tronc parfois tortueux avec cime arrondie • fleurs jaunes en panicules et fruits singuliers • arbre tige résistant pour rues en réseau tertiaire • caduc



Tilleul argenté

Tilia tomentosa : h. 15 m et ø 10 m • croissance rapide • sols profonds • résistant à la sécheresse • ombrage • feuilles argentées dessous • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues en réseau primaire • caduc

Autres essences : **Erable champêtre** (*Acer campestre*) : alignement en réseau secondaire et brise-vent - **Aulne de Corse** (*Alnus cordata*) : haies brise-vent - **Ostrya carpinifolia** : haies brise-vent - **Troène du Japon** (*Ligustrum japonicum*) : alignements en réseau tertiaire - **Poirier pyramidal** (*Pyrus calleryana* «Chanticleer») : alignement en réseau tertiaire et rues étroites - **Platane** (*Platanus acerifolia*) : routes et parc - **Sophora** (*Sophora japonica*) : alignement en réseau secondaire et parc.



Abelia

Abelia grandiflora : h. 2 m • croissance rapide • tous sols pas trop secs • tiges persistantes arquées • floraison longue été/automne en clochettes blanches ou roses pour la variété «Edward Goucher» • préfère la mi-ombre



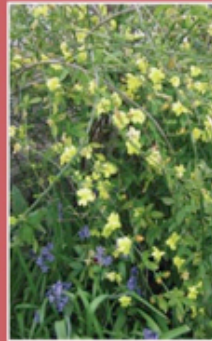
Chalef

Eleagnus ebbingei : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage gris argenté persistant • floraison discrète en septembre mais très parfumée • nécessite au moins 1 à 2 tailles par an • soleil à mi-ombre



Germandrée

Teucrium fruticans : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols, même secs • feuillage fin gris argenté persistant • fleurs délicates bleu ciel de février à juin et en fin d'été • très résistant • peut être taillé



Jasmin primevère

Jasminum mesnyi : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert franc persistant sarmenteux • floraison jaune de novembre à avril • peut être utilisée en grimpeante • soleil à ombre



Photinia

Photinia fraseri «Red Robin» : h. 3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage vert sombre luisant se parant de pousses rouge écarlate au printemps • floraison blanche en ombelles en mai • peut être taillé • soleil à mi-ombre



Rosier de Chine

Rosa chinensis mutabilis : h. 2 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert brillant • floraison mutante du jaune chamois au rose foncé printemps et automne • très résistant • peut risquer d'oïdium à mi-ombre • pas de taille

Autres essences : **Oranger du Mexique** (*Choisya ternata*) : terrains pas trop secs et compacts, mi-ombre - **Arbre à perruque** (*Cotinus coggygria*) - **Millepertuis arbustif** (*Hypericum hidcoté*)



Erigeron karvinskianus

h. et ø 0,30 m • croissance rapide • masse arrondie de petites feuilles avec marguerites blanches au printemps et en automne • 6/m²



Geranium sanguineum

h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • touffe vert foncé avec fleurs rose foncé au printemps • 4/m²



Jacobinia (Justicia suberecta)

h. 0,40 m et ø 0,60 m • croissance moyenne • rejette de souche • feuillage persistant gris à rouge orangé tout l'été • 4/m²



Lobelia laxiflora «angustifolia»

h. 0,50 m et ø 0,80 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert • fleurs en clochettes orangées au printemps et fin d'été • 3/m²



Othonopsis (Hertia) cheirifolia

h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • feuilles persistantes grises • fleurs jaunes en mars • couvre-sol dense • 4/m²



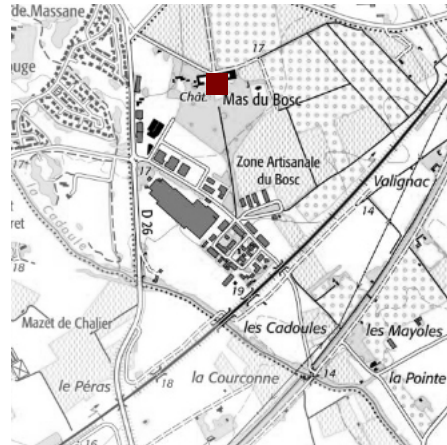
Plumbago rampant (Ceratostigma plumbaginoides)

h. et ø 0,30 m • croissance moyenne • fleurs bleu intense en été sur feuillage vert caduc devenant rouge à l'automne • 8/m²

Autres essences : **Liseron de Mauritanie** (*Convolvulus mauritanicus*) - **Œillet de Corse** (*Dianthus corsicus*) - **Giroflée vivace** (*Erysimum 'Bowles mauve'*) - **Sauge officinale** (*Salvia officinalis*) - **Agapanthe** (*Agapanthus africanus*) : à protéger du froid

Annexe - Patrimoine protégé (L.151-19)

Patrimoine bâti



1. Mas du Bosc

A préserver / restaurer :

- Morphologie générale du logis central (3 galeries, vigie et échauguette) ;
- Ordonnement des baies, fenêtres à meneaux et leurs menuiseries extérieures (fenêtres à petits bois), menuiseries extérieurs du rez-de-chaussée (portes, volets rabattables en bois) ;
- Modénatures des façades (encadrements des baies, chapiteaux, frises, corniches, médaillons, etc.) ;



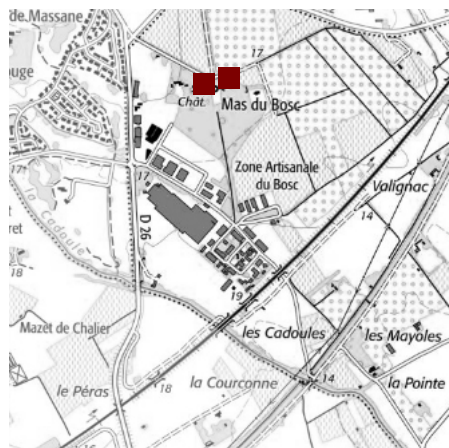
2. Maison du Mas de Bouet

A préserver / restaurer :

- Morphologie générale ;
- Couvertures en tuiles ;
- Ordonnement des baies des façades et leurs menuiseries extérieures (fenêtres à petits bois, volets en bois rabattables en façade) ;
- Clôtures en pierre surmontée d'une grille à barreaudage vertical.

Annexe - Patrimoine protégé (L151-19)

Linéaires de façade / porche



1. Bâtiments connexes du Mas du Bosc

A préserver / restaurer :

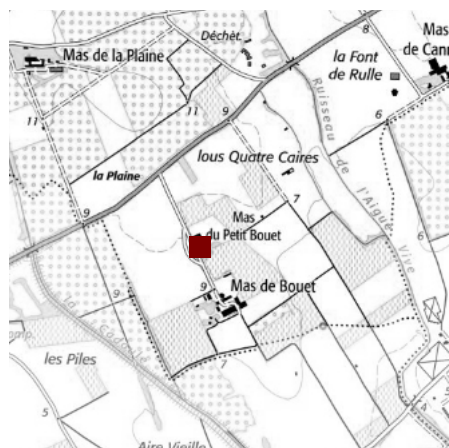
- Morphologie générale ;
- Couvertures en tuiles, génoises ;
- Porche (+ pilastres, fronton)
- Ordonnement et encadrement des baies.



2. Bâtiment du Mas de la Plaine

A préserver / restaurer :

- Morphologie générale, toiture à 2 pentes ;
- Couvertures en tuiles ;
- Percement du mur pignon ouest.



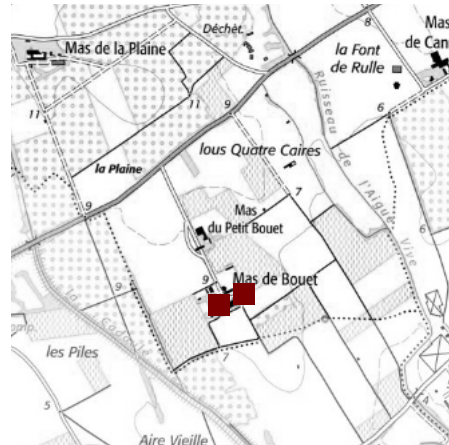
3. Bâtiment du Mas du Petit Bouet

A préserver / restaurer :

- Morphologie générale, toiture à 2 pentes ;
- Couvertures en tuiles ;
- Percements.

Annexe - Patrimoine protégé (L.151-19)

Linéaires de façade / porche



4. Bâtiments du Mas de Bouet

A préserver / restaurer :

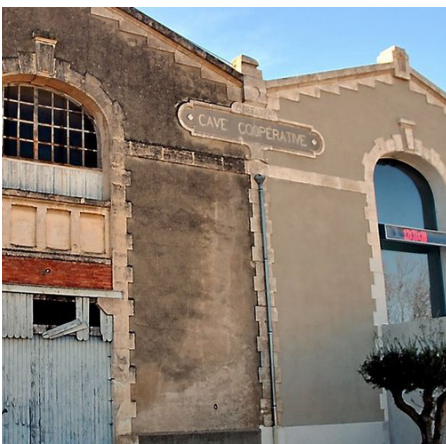
- Morphologie générale, toitures à 2 pentes ;
- Couvertures en tuiles ;
- Encadrements des baies d'origine (y compris les baies obstruées) ;
- Menuiseries extérieures (portes, volets) en bois ;
- Les murs en agglomérés de ciment sont idéalement à déposer, à minima à enduire.



5. Bâtiment du Mas de Moulines

A préserver / restaurer :

- Morphologie générale (logis central -couverture à 4 pentes- et ses deux dépendances latérales -couverture à 2 pentes), couvertures en tuiles ;
- Ordonnancement des baies ;
- Idéalement les menuiseries PVC sont à remplacer par des menuiseries en bois à petits carreaux (petits bois) ;
- Idéalement les chéneaux et descentes d'EP en PVC sont à remplacer par des modèles en zinc, en fonte.



6. Cave coopérative

A préserver / restaurer :

- Morphologie générale, double toiture à 2 pentes ;
- Percement des murs pignons ;
- Pilastres, chaînages et encadrement des baies des murs pignons ;
- Médaillon avec inscription «cave coopérative».

Annexe - Patrimoine protégé (L151-19)

Murets



1. Murets le long de l'Avenue de la Gare

A préserver / restaurer :

- Murs de clôture enduits à pierres-vues ;
- Couronnements (glacis maçonnés, demi-rond).