

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-SUR-MARE

4.1

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



REGLEMENT



Maître d'ouvrage :
COMMUNE DE
ST-GERVAIS-SUR-MARE

St Gervais-sur-Mare le
:

Signature :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Mai 2020	VERSION APPROUVEE	CB	AF/JA	b
Juin 2019	ARRET DU PLU LE 13 JUIN 2019	CB	AF/JA	a



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : bet.lr@gaxieu.fr



BZ-06093

H:\Affaires\St Gervais sur Mare\BZ-06093
\6-AVP\2-Pièces graphiques\

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT GERVAIS SUR MARE

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Règlement

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME ET COMPLEMENTS

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.

Alignement : Correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiments à risque courant faible : Ceux dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolés, à faible potentiel calorifique ou à risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants.

Il peut s'agir :

- Des bâtiments d'habitation isolés en zone rurale.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- la quantité d'eau et la durée est adaptée en fonction du risque à défendre, avec un minimum de 30 m³ utilisables en 1 heure ou instantanément (valeur indicative).

Bâtiments à risque courant ordinaire : Ceux dont le potentiel calorifique est modéré et à risque de propagation faible ou moyen. Il peut s'agir :

- D'un lotissement de pavillons ;
- D'un immeuble d'habitation collectif ;
- D'une zone d'habitats regroupés.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- la quantité d'eau requise ne peut être inférieure à 60 m³ utilisables soit instantanément ou soit délivrée par un débit de 60 m³ / heure pendant 1 heure ou par un débit de 30 m³ / heure pendant 2 heures (valeur indicative).

Bâtiments à risque courant important : Ceux à fort potentiel calorifique et/ou à risque de propagation fort. Il peut s'agir ;

- D'une agglomération avec des quartiers saturés d'habitations ;
- D'un quartier historique (rue étroite, accès difficile) ;
- De vieux immeubles où le bois prédomine ;
- D'une zone mixant l'habitation et des activités artisanales ou de petites industries à fort potentiel calorifique.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- la quantité d'eau requise doit être égale au minimum à 120 m³ utilisables en 2 heures ou instantanément (valeur indicative).

Bâtiments à risque particulier : Le risque particulier qualifie un évènement dont l'occurrence est faible mais dont les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux sont importants. Les conséquences et les impacts environnementaux, sociaux ou économiques peuvent être étendus compte tenu de leur complexité, de leur taille, de leur contenu voire de leur capacité d'accueil. Il peut s'agir :

- D'établissement recevant du public tel que centre hospitalier ;
- De bâtiments relevant du patrimoine culturel ;
- De bâtiments industriels (non classés ICPE).

Les bâtiments à risque particulier nécessitent pour l'évaluation des besoins en eau une approche spécifique individualisée.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- Les bâtiments à risque particulier nécessitent pour l'évaluation des besoins en eau une approche individualisée réalisée en concertation avec le service d'incendie et de secours compétent.

Bandeau : Moulure pleine en saillie, au tracé horizontal, située dans le plan de la façade et ne la couronnant pas. C'est un élément à la fois de décor et de protection de façade qui limite le ruissellement de l'eau de pluie sur celle-ci.

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

Construction 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.

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.

Emprise publique : Recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

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.

Egout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Éléments de modénature : Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Epannelage : Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

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.

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.

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.

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.

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.

Mur bahut : Muret bas.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une 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 l'embrasure des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètres ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 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 au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie publique : voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules ainsi que les dépendances (trottoirs).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond au centre historique du village ainsi qu'au centre ancien des hameaux où les constructions à vocation principale d'habitat se caractérisent par une forte densité et sont implantées en ordre continu.

La zone UA est concernée par la servitude AC1 relative à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UA est en partie concernée par :

- l'Atlas des Zones Inondables AZi du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UA renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UA 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées au sein de la zone UA :

- Les constructions et changements de destination à vocation d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient nécessaires à des aménagements projetés dans la zone UA ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises :

- dans les secteurs exposés à un aléa feu de forêt faible sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les secteurs exposés à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3m hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m) ;
- Rayon intérieur : 11m ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Pente inférieure à 15%.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UA 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

4. Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

5. Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant ordinaire

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m³ ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation en recul de l'alignement est autorisée :

- Dès lors que les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont-elles mêmes implantées en recul.
- Dès lors que des nécessités techniques l'imposent.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur cf. lexique

Cas des constructions nouvelles : La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions attenantes.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des constructions existantes : les surélévations sont autorisées dans la limite des constructions existantes attenantes.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Toiture**

Cas des constructions nouvelles :

- Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien caractéristique du centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout.

Cas des constructions existantes :

- Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout ;
- Les toitures terrasses ne sont pas acceptées dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être éventuellement acceptées dans les pans de toiture arrière ou comme solution de liaison, si elles ne concernent qu'une proportion très limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain.
- Les surélévations sont autorisées dans la limite des constructions existantes attenantes.
- La réutilisation des tuiles anciennes est recommandée autant que possible comme tuiles de couvert.
- Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles ;

Dans les deux cas de figure :

- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de type tuile canal ;
- La couleur des tuiles doit être au plus proche de celles des toits anciens environnants ;
- Les terrasses en décaissé de couverture sont autorisées sous réserve de l'avis des services compétents (ABF) ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de l'avis des services compétents (ABF) et à condition d'être de taille réduite, de représenter une proportion faible par rapport à la surface de la toiture et de respecter l'ordonnement des façades ;

▪ **Façade**

Les façades recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux

apparents extérieurement sera, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreaux de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, PVC. Les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers¹ de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

▪ Gouttières et chenaux

Les chenaux et les descentes d'eau pluviales seront en zinc, en cuivre, de préférence patiné ou oxydé, en terre cuite ou céramique.

Dans tous les cas, le PVC est à proscrire. Les chenaux et descentes d'eau pluviales en terre cuite vernissées sont à conserver comme élément caractéristique ou restaurés à l'identique.

▪ Ouvertures et menuiseries

Les baies nouvelles à créer seront réalisées sur le modèle des baies traditionnelles selon des proportions rectangulaires dans le sens de la hauteur. Les menuiseries doivent être conservées restaurées ou refaites dans les formes et matériaux correspondant à l'époque de la construction de l'immeuble. Elles ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte ne soit pas blanche et en harmonie avec l'immeuble. Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes avec une couleur de la palette communale.

Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif toutefois, peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium couleur bois. Le PVC est interdit.

Les volets roulants sont interdits.

▪ Clôtures

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus selon le modèle traditionnel du village. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.60 mètres du côté du terrain le plus haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Ils seront réalisés en moellons jointés à fleur. A défaut, ils seront obligatoirement revêtus sur les deux faces d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales et du bâtiment principal.

Les finitions de type tyrolienne écrasée ou brute de projection sont exclues.

¹ Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

La tête du mu sera recouverte d'un chaperon maçonné et enduit ou bien d'un couronnement constitué de pierre de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles ronde ne sont pas acceptés.

Les clôtures en lames de PVC et en panneaux ne sont pas acceptées. Ces clôtures pourront éventuellement être surmontées d'un grillage transparent et doublées de haies végétales composées d'essences locales.

▪ **Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles**

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne seront pas co-visibles avec l'Eglise de Saint Gervais et Protais et les ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran (classées Monument Historique), c'est-à-dire, visibles depuis le monument ou visibles en même temps que le monument.

Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux, etc. ...) et devront être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées. D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront assurer le respect et la valorisation, dans la mesure du possible, des volumétries anciennes existantes ainsi que des ordonnancements et compositions des façades anciennes.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de changement de destination, les garages existants devront être conservés afin de satisfaire aux obligations de stationnement. Toutefois, la conservation de ces derniers ne s'applique pas aux personnes à mobilité réduite qui auraient besoin d'aménager leur garage en lieu de vie afin de pouvoir rester dans leur logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond aux premières extensions du centre ancien.

Les constructions à vocation principale d'habitat se caractérisent par un tissu urbain moins dense que celui de la zone UA.

La zone UB est en partie touchée par :

- La servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrites au titre des Monuments Historiques
- La servitude AC1 relative à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques.

A ce titre, des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UB est en partie soumise :

- Au risque inondation comme mentionné par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- A l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UB renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme et des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UB 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées au sein de la zone UB :

- Les constructions et changements de destination à vocation d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient nécessaires à des aménagements projetés dans la zone UB ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- les zones exposées à un aléa feu de forêt faible sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les passages piétons existants.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3m hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m) ;
- Rayon intérieur : 11m ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Pente inférieure à 15%.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

6. Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UB 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

7. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

8. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions précisées en annexes du présent règlement.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

9. Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

10. Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant ordinaire

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m³ ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation en recul de l'alignement est autorisée :

- Dès lors que les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont-elles mêmes implantées en recul.
- Dès lors que des nécessités techniques l'imposent.

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 mètres minimum.

Les bassins des piscines devront être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 40%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur cf. lexique

Cas des constructions nouvelles : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Cas de surélévation des constructions existantes : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Dans les 2 cas, ces hauteurs peuvent être adaptées suivant la hauteur des bâtiments environnants.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Toiture

Cas des toitures à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériau de couverture ancien caractéristique des faubourgs. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout.

Cas des toitures existantes :

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

Les toitures terrasses ne sont pas acceptées dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être éventuellement acceptées dans les pans de toiture arrière ou comme solution de liaison, si elles ne concernent qu'une proportion très limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain

Dans les deux cas de figure :

- Les couvertures seront de type tuile canal ou similaire ;

- Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de l'avis des services compétents (ABF) et à condition d'être de taille réduite, de représenter une proportion faible par rapport à la surface de la toiture et de respecter l'ordonnancement des façades.

▪ **Façade**

Les façades recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreaux de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, PVC. Les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers² de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

▪ **Gouttières et chenaux**

Les chenaux et les descentes d'eau pluviales seront en zinc ou en cuivre, de préférence patiné ou oxydé.

Dans tous les cas, le PVC est à proscrire. Les chenaux et descentes d'eau pluviales en terre cuite vernissées sont à conserver comme élément caractéristique ou restaurés à l'identique.

▪ **Ouvertures et menuiseries**

En cas de réhabilitation, les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles à créer seront réalisées sur le modèle des baies traditionnelles selon des proportions rectangulaires dans le sens de la hauteur. Les menuiseries doivent être conservées restaurées ou refaites dans les formes et matériaux correspondant à l'époque de la construction de l'immeuble. Elles ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte ne soit pas blanche et en harmonie avec l'immeuble. Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes avec une couleur de la palette communale.

Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif toutefois, peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium de couloir bois. Le PVC est interdit.

Les volets roulants sont interdits.

² Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

▪ Clôtures

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus selon le modèle traditionnel du village. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.60 mètres du côté du terrain le plus haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Ils seront réalisés en moellons jointés à fleur. A défaut, ils seront obligatoirement revêtus sur les deux faces d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales et du bâtiment principal.

Les finitions de type tyrolienne écrasée ou brute de projection sont exclues.

La tête du mu sera recouverte d'un chaperon maçonné et enduit ou bien d'un couronnement constitué de pierre de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles ronde ne sont pas acceptés.

Les clôtures en lames de PVC et en panneaux ne sont pas acceptées. Ces clôtures pourront éventuellement être surmontées d'un grillage transparent et doublées de haies végétales composées d'essences locales.

▪ Les annexes

Les abris de jardin devront présenter le même aspect que la construction principale. A défaut, ils pourront être d'aspect bois.

La hauteur des abris de jardin ne pourra excéder 3.50 mètres.

▪ Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne seront pas co-visibles avec l'église l'Eglise Saint Gervais et Protais et ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran (classées Monument Historique), c'est-à-dire, visibles depuis le monument ou visibles en même temps que le monument.

Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux, etc. ...) et devront être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées. D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront assurer le respect et la valorisation, dans la mesure du possible, des volumétries anciennes existantes ainsi que des ordonnancements et compositions des façades anciennes.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales.

En matière d'essences se référer aux végétaux présentés en annexe au présent règlement (cf. plaquette du CAUE).

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC qui correspond aux extensions récentes du village ainsi que celles présentes sur les hameaux concentre des constructions à vocation principale d'habitat et de services.

La zone UC est en partie touchée par :

- la servitude AC1 relative à l'église Paroissiale St Gervais et Protais, classée Monument Historique.
- la servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne Abbaye de Neyran.

A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UC est en partie soumise :

- Au risque inondation. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- A l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UC renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UC 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées au sein de la zone UC :

- Les constructions et changements de destination à vocation d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient nécessaires à des aménagements projetés dans la zone UC.

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- les zones exposées à un aléa feu de forêt faible sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3m hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m) ;
- Rayon intérieur : 11m ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Pente inférieure à 15%.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UC 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions précisées en annexes du présent règlement.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendieCas des constructions à risque courant ordinaire

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m³ ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum. Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des voies publiques.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou suivant un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Les bassins des piscines devront être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 %.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf. définition lexicque

Cas des constructions nouvelles : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Cas de surélévation des constructions existantes : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Toiture

Le matériau de couverture sera de la tuile type tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 m².

▪ Façade

L'enveloppe des bâtiments devra être obligatoirement en dur.

Les murs doivent être traités avec soin par un enduit en accord avec les teintes proposées dans le cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles annexé au présent règlement.

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

▪ Matériaux

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

▪ Menuiseries

Le PVC est interdit pour les menuiseries extérieures. Leur couleur devra être dans les tonalités de gris ou de bruns. Les coffres des volets roulants sont interdits.

▪ Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1.40 mètres surmonté d'un grillage de 0.60 mètres et doublé de plantations.

Les murs pleins devront être enduits dans des tonalités en harmonie avec la couleur des façades des constructions.

▪ Les annexes

Les abris de jardin devront présenter le même aspect que la construction principale. A défaut, ils pourront être d'aspect bois. La hauteur ne pourra excéder 3.50 mètres.

▪ Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires devront être parfaitement intégrés à la volumétrie de la construction.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux places de stationnement par logement en cas de construction nouvelle et une demi-place sur la voie publique en cas d'opération créant plusieurs logements.

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales et respectant également les caractéristiques ci-après.

En matière d'essences, sont proscrits les végétaux :

- hautement inflammables (ex. cyprès, mimosas, laurier rose, bambou, canisses, thuya) ;
- ayant un fort caractère allergène (ex. cyprès, bouleau) ;
- présentant un caractère envahissant et invasif pour la flore et les habitats naturels locaux conformément à la réglementation en vigueur.

Les essences plantées devront respecter celles recommandées en annexe du PLU.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone à vocation économique de la commune dans laquelle sont autorisées les activités de commerce et de services.

La zone UE est en partie touchée par la servitude AC1 relative à l'église Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UE est en partie concernée par :

- l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UE renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UE 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées au sein de la zone UE :

- Les constructions destinées aux activités économiques et de services (restauration et hébergement touristique) à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances ;
- Les constructions à destination d'habitat sous réserve :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des installations et établissements autorisés dans la zone ;
 - qu'elles soient comprises dans l'emprise des bâtiments liés à l'activité exercée dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- les zones exposées à un aléa feu de forêt faible sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les passages piétons-existants.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés 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 pont 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.

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UE 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est à favoriser.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie

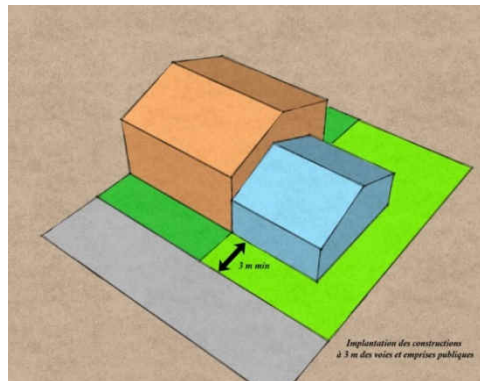
Cas des constructions à risque courant important : cf annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

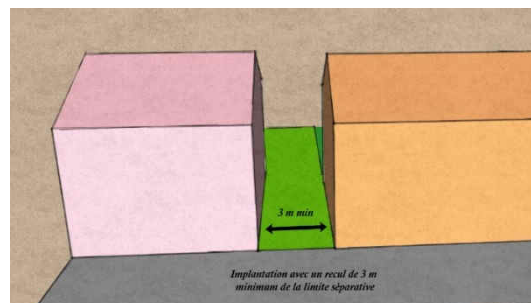
Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de l'alignement au moins égal à 3 mètres.



Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative



Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au faitage des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

▪ Toiture

Dans la partie de la zone UE comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de type tuile canal.
- La couleur des tuiles doit être au plus proche de celles des toits anciens environnants.
- La réutilisation des tuiles anciennes est recommandée autant que possible comme tuiles de couvert.
- Les surélévations sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 m².

▪ Façades

- Les pierres d'encadrement ou de chaînages d'angle doivent être préservées et ne doivent pas être recouvertes d'enduits.

▪ Menuiseries

Dans la partie de la zone UE comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les menuiseries en PVC blanc ou blanc brillant sont interdites. Les menuiseries en bois ou acier sont à privilégier avec des teintes ni trop vives ni trop claires.
- Les volets roulant en PVC sont interdits, les volets battants ou brisés sont recommandés.
- Les menuiseries d'une même façade doivent être en harmonie en termes de teinte.

▪ Enseignes

Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction.

▪ Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Dans la partie de la zone UE non comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires sont autorisés sous réserve d'être :

- Intégrés à la volumétrie de la construction
- De ne pas être visible depuis la voie publique

Dans la partie de la zone UE comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques couvrant la totalité de la toiture sont interdits. Les panneaux photovoltaïques ne pourront pas excéder 40 % de la superficie totale de la toiture, devront être intégrés à la volumétrie de la construction et ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations liées à l'activité de la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées avec des essences de type méditerranéennes.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux doivent être dissimulés à la vue. Ils devront être intégrés dans les locaux ou camouflés par des aménagements adaptés.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

Caractère de la zone

La zone UEP correspond à une zone destinée aux équipements à usage public de la commune.

La zone UEP est en partie touchée par la servitude AC1 relative à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques ainsi que la servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UEP est en partie concernée :

- par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- par l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UEP renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UEP 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité tertiaire ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE UEP 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des installations et établissements autorisés dans la zone ;
- Les extensions des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- les zones exposées à un aléa feu de forêt faible sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEP 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune opération ne peut prendre accès sur les passages piétons-existants.

ARTICLE UEP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés 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 pont 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.

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UEP 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant important

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau supérieur ou égal à 120 m³/h pendant 2 heures.
- Distance comprise entre 60 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

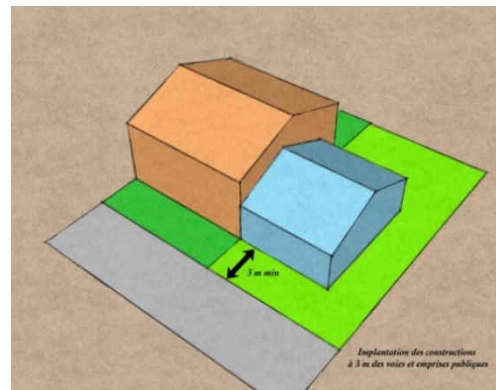
ARTICLE UEP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UEP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de l'alignement au moins égal à 3 mètres.

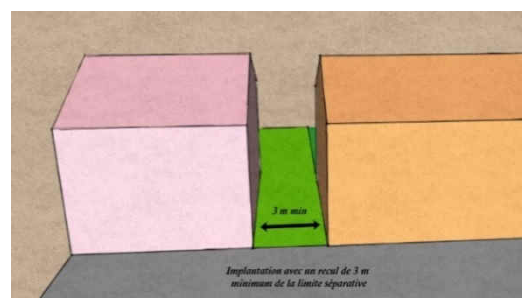
Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif



ARTICLE UEP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif



ARTICLE UEP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UEP 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UEP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au faitage des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UEP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

▪ Toiture

Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de type tuiles canal.
- La couleur des tuiles doit être au plus proche de celles des toits anciens environnants.
- La réutilisation des tuiles anciennes est recommandée autant que possible comme tuiles de couvert.
- Les surélévations sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 m².

▪ Façades

Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les pierres d'encadrement ou de chaînages d'angle doivent être préservées et ne doivent pas être recouvertes d'enduits.

▪ Menuiseries

Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les menuiseries en PVC blanc ou blanc brillant sont interdites. Les menuiseries en bois ou acier sont à privilégier avec des teintes ni trop vives ni trop claires.
- Les volets roulant en PVC sont interdits, les volets battants ou brisés sont recommandés.
- Les menuiseries d'une même façade doivent être en harmonie en termes de teinte.

▪ Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de

préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Dans la partie de la zone UEP non comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires sont autorisés sous réserve d'être :

- Intégrés à la volumétrie de la construction
- De ne pas être visible depuis la voie publique

Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques couvrant la totalité de la toiture sont interdits. Les panneaux photovoltaïques ne pourront pas excéder 40 % de la superficie totale de la toiture, devront être intégrés à la volumétrie de la construction et ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UEP 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur à l'exception de celles destinées aux personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation de la zone.

ARTICLE UEP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales et respectant également les caractéristiques mentionnées en annexe du présent règlement.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, doivent être dissimulés à la vue. Ils devront être intégrés dans les locaux ou camouflés par des aménagements adaptés.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEP 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UEP 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UEP 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Caractère de la zone

La zone AUH est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat pour le développement à court et moyen terme.

La zone AUH fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui conditionne les principes d'urbanisation du secteur.

La zone est concernée par :

- les retraits et gonflement des argiles et potentiellement par des remontées de nappes (localisées), à ce titre des prescriptions particulières pourront s'appliquer lors des demandes d'autorisation d'urbanisme
- l'aléa feux de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

Au sein de la zone AUH, des éléments remarquables du patrimoine identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage sont à protéger au titre du code de l'urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUH 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les utilisations et occupations non mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AUH 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone AUH sont autorisées :

- les constructions destinées à l'habitat sous réserve de respecter les principes fixés dans l'OAP applicable à la zone ;
- les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services.

Les constructions listées ci-avant sont admises dans les zones exposées à un aléa feu de forêt faible sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, elles pourront être admises dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen sous réserve que les équipements de défense adaptés soient mis en œuvre préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

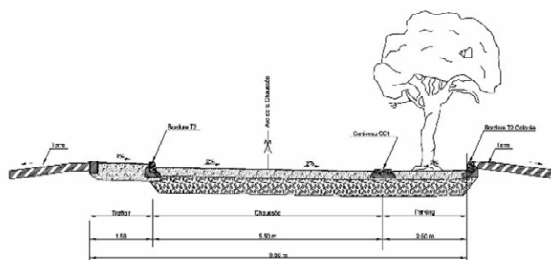
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre un seul accès véhicule sur la voie publique.

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :



Voie à double sens : largeur minimum de la chaussée 5,50 m, et celle de la plateforme de 7,5 m.

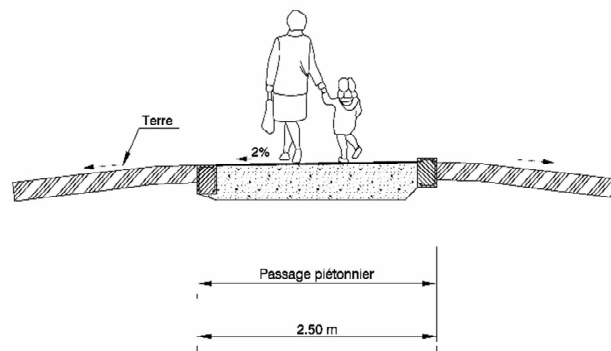
Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif.

Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Sa largeur doit être d'un minimum de 2,5 mètres (piste bidirectionnelle). Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plateforme de la voirie.



Remarque : Le schéma ci-dessus présente un caractère illustratif.

Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUH 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article AUH 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

En dehors de l'eau de vidange de piscines, l'évacuation des eaux USEES et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est à favoriser. Une fois recueillies, elles seront ensuite canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir (caniveaux, égout pluvial public).

A défaut de pouvoir privilégier la rétention à la parcelle, lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions précisées en annexes du présent règlement.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant ordinaire (cf. lexique et annexe du PLU)

Les plantations agrémentant les constructions autorisées dans la zone AUH ne devront pas augmenter la probabilité d'occurrence d'un départ de feu depuis les zones urbaines, ni favoriser la propagation d'un incendie peu importe sa source.

ARTICLE AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

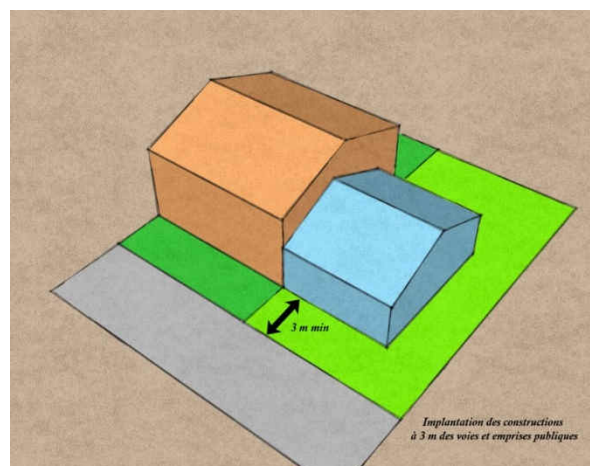
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

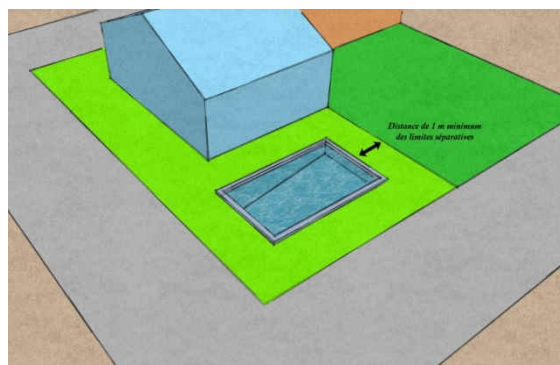
Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul minimal de 3 mètres.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif



Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.



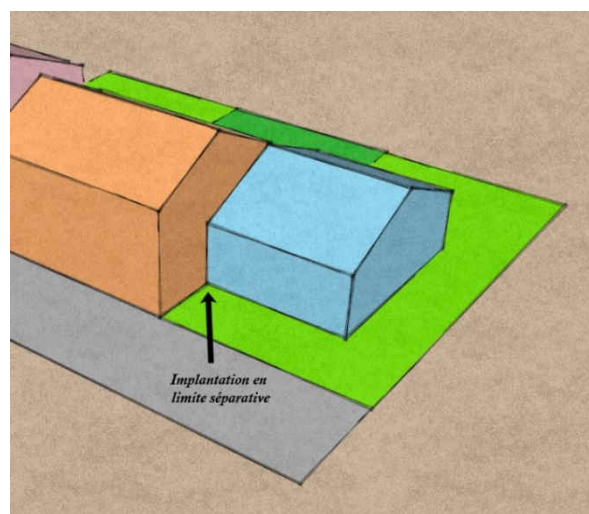
Les bassins des piscines devront être implantés à deux mètres au minimum des voies et emprises publiques.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif.

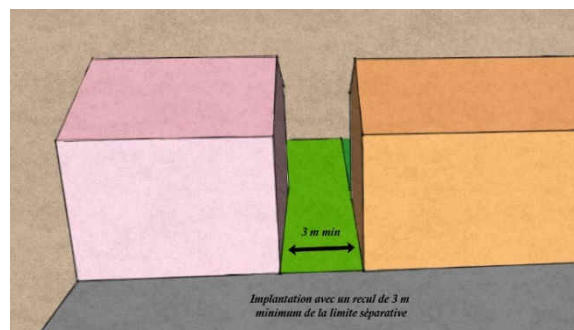
ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum.

L'implantation des constructions situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole devra respecter les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif



Les bassins des piscines devront être implantés à un mètre au minimum des limites séparatives.

ARTICLE AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUH 9 : EMPRISE AU SOL

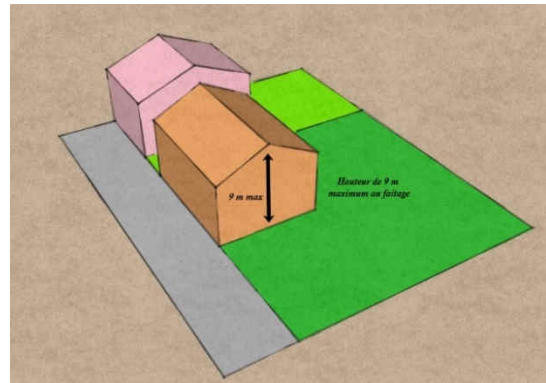
L'emprise au sol ne doit pas excéder 40%.

ARTICLE AUH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf lexique

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif.



ARTICLE AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

TOITURES

Le matériau de couverture sera de la tuile type tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES

Les murs doivent être traités avec soin par un enduit en accord avec les teintes proposées dans le cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles annexé au présent règlement.

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

L'enveloppe des bâtiments devra être obligatoirement en dur.

MATERIAUX

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

MENUISERIES

- Le PVC est interdit pour les menuiseries extérieures. Leur couleur devra être dans les tonalités de gris ou de bruns.
- Les coffres des volets roulants sont interdits.

DETAILS D'ARCHITECTURE

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale, respecter l'ordonnement des façades et être privilégiés sur les constructions annexes telles que les garages plutôt que sur le bâti principal.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole) n'est autorisé en saillie des façades, leur positionnement devra se faire de sorte à limiter leur visibilité depuis la voie publique et les espaces environnants (pour les constructions situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole).

CLOTURES

L'implantation des clôtures situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole devra respecter les principes fixés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ceux de l'article AUH 13 concernant les plantations accompagnant les clôtures.

Le muret en pierre existant situé à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole devra être préservé.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1.40 mètres surmonté d'un grillage de 0.60 mètres et doublé de plantations.

ARTICLE AUH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour ce faire, il est exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement ainsi qu'une demi-place par logement sur la voie publique.

ARTICLE AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales et respectant également les caractéristiques ci-après.

En matière d'essences, sont proscrits les végétaux :

- hautement inflammables (ex. cyprès, mimosas, laurier rose, bambou, canisses, thuya) ;
- ayant un fort caractère allergène (ex. cyprès, bouleau) ;
- présentant un caractère envahissant et invasif pour la flore et les habitats naturels locaux conformément à la réglementation en vigueur.

Les essences plantées devront respecter celles recommandées en annexe du PLU.

Concernant les parcelles situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole, les clôtures devront s'accompagner d'un traitement paysager de type bocager, comme préconisé dans l'Orientation d'Aménagement et d'Orientation.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE AUH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

ARTICLE AUH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet devra tendre à présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE AUH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Caractère de la zone

La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future à vocation économique pour le développement à moyen et long terme.

La zone 2AUE bloquée à l'urbanisation, pourra faire l'objet d'un aménagement sous réserve d'engager une procédure de modification du PLU afin de traduire les caractéristiques du projet retenu.

La zone 2AUE est pour partie concernée par :

- L'Atlas des Zones Inondables
- L'aléa feu de forêt

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement de la zone est conditionné à une procédure d'adaptation du PLU.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est en partie soumise :

- au risque inondation comme mentionné par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'occupation des sols.
- à l'aléa feux de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

Au sein de la zone A, sont à protéger :

- des éléments remarquables du patrimoine, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments d'intérêt écologiques, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques comme les continuités écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone A est en partie touchée par :

- La servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrites au titre des Monuments Historiques et à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre, des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article A 2 et notamment :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article A 2 ;
- Tout changement de destination des bâtiments existants à l'exception de ceux visés à l'article A 2 ;
- Toute extension et création d'annexes des bâtiments d'habitation existants à l'exception de ceux visés à l'article A 2 ;
- Toute construction et installation qui altérerait le fonctionnement des continuités écologiques à protéger et identifiées sur le plan de zonage du PLU ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de campings cars et de caravanes isolés ou groupés ;
- Les aires de stationnement bitumées ;
- Les aires de grand passage ;
- Les terrains de campings ;
- Les abris de jardin non mentionnés à l'article A 2 ;
- Les dépôts sauvages de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article A 2.

Dans la zone agricole exposée à un aléa feu de forêt moyen à fort sont interdits :

- Toute nouvelle habitation ;
- Toute nouvelle construction à l'exception des installations, constructions et bâtiments techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante sans présence humaine et à l'exclusion des bâtiments d'élevage. Ces projets devront être regroupés avec les bâtiments déjà existants de l'exploitation et situés à moins de 100 mètres de ceux-ci.

Dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions et installations ci-avant pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone agricole sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).
- Les aires de stationnement non bitumées et traitées paysagèrement.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et aux paysages.
- Les travaux de réfection et ravalement des constructions existantes.
- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des habitations à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface initiale soit supérieure à 30 m² et que l'emprise au sol après travaux n'excède pas 150 m² (existant + extension).
- La création d'annexes des habitations existantes sous réserve que leur implantation soit à 20 mètres maximum du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sous réserve d'être liés à une habitation existante et d'être implantés dans les 30 mètres de cette habitation.
- Les petites installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié à une exploitation agricole existante.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité agricole ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

Toute création ou modification d'un accès existant liée à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés 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 pont d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Gestion des eaux pluviales à la parcelle reste à privilégier.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation devront être prévus vers un déversoir approprié.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation ;
- 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation du public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf lexique

Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation est limitée à 9 m au faîtage.

Cas des extensions des constructions existantes : la hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers³ de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

La tonalité des façades sera en accord avec les teintes proposées par le Pays Haut Languedoc et vignoble en annexe du présent règlement.

Constructions nouvelles

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdit.

Sont autorisées les façades en pierre, les façades enduites, les façades bois si la construction est en bois.

La tonalité des façades sera en accord avec les teintes proposées par le Pays Haut Languedoc et vignoble en annexe du présent règlement.

Clôtures

Le principe est de limiter l'édification des clôtures. Les clôtures sont autorisées si elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et elles devront être constituées de grillage ou en matériaux bois.

Les murets de pierre existant seront préservés et restaurés.

Panneaux photovoltaïques

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires est interdite sur tous les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial.

Leur implantation est autorisée sous réserve qu'ils soient directement intégrés à la toiture lors de la construction de nouveaux bâtiments. Pour les bâtiments existants, les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en superstructure.

³ Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes. Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et ouvrages autorisés devront afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

Les espaces plantés devront respecter les essences recommandées en annexe du présent règlement.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés tels que les murs et toiture végétalisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux environnants.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Sont classés en zone naturelle les secteurs 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'espaces naturels.

La zone naturelle comprend un secteur Nt correspondant à l'emprise du camping existant.

La zone naturelle est en partie soumise :

- au risque inondation comme mentionné par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'occupation des sols ;
- à l'aléa feux de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

Au sein de la zone N, sont à protéger :

- des éléments remarquables du patrimoine, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments d'intérêt écologiques, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques comme les continuités écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone N est en partie touchée par :

- La servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrites au titre des Monuments Historiques et à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre, des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2 et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales ;
- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions à destination d'activités commerciales autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination de bureaux ;
- Toute construction et installation qui altérerait le fonctionnement des continuités écologiques à protéger et identifiées sur le plan de zonage du PLU ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanning hormis en secteur Nt ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement de campings cars et de caravanes isolés ou groupés ;
- Les aires de stationnement bitumées ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs photovoltaïques au sol.

Dans la zone naturelle exposée à un aléa feu de forêt moyen à fort sont interdits :

- Toute nouvelle construction à l'exception des installations, constructions et bâtiments techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante sans présence humaine et à l'exclusion des bâtiments d'élevage. Ces projets devront être regroupés avec les bâtiments déjà existants de l'exploitation et situés à moins de 100 mètres de ceux-ci.

Dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone naturelle sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage) ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone N sous réserve de justification technique ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La réhabilitation et l'entretien des bâtiments existants régulièrement édifiés ;
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants est permise sous certaines conditions :
 - Les constructions initiales doivent être régulièrement édifiés ;
 - L'emprise au sol nouvellement autorisée sera de 30% supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante, sans création de logement supplémentaire ;
 - L'emprise au sol totale après extension sera de 150 m² maximum ;
- La création d'annexes des habitations existantes sous réserve que leur implantation soit à 20 mètres maximum du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines (dans la limite d'un bassin de 40 m² d'emprise au sol) et les annexes (abri, garage, cuisine extérieure, ...) pourront être disjointes de l'habitation, mais elles ne pourront pas être distantes de plus de 20 mètres des bâtiments environnants régulièrement édifiés ;

Au sein du secteur Nt sont autorisées :

- Les constructions et installations à vocation d'hébergement touristique de type camping uniquement.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

Toute création ou modification d'un accès existant liée à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés 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 pont d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Gestion des eaux pluviales à la parcelle reste à privilégier.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation devront être prévus vers un déversoir approprié.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation ;
- 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation du public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf lexicque

Dans l'ensemble de la zone N : La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation est limitée à 9 mètres au faîtage

Cas des extensions des constructions existantes : la hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder 9 mètres.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers⁴de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

La création des bâtiments annexes et les extensions des constructions existantes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La tonalité des façades sera en accord avec les teintes proposées par le Pays Haut Languedoc et vignoble en annexe du présent règlement.

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires est interdite sur tous les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Leur implantation est autorisée sous réserve qu'ils soient directement intégrés à la toiture lors de la construction de nouveaux bâtiments. Pour les bâtiments existants, les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en superstructure.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

⁴ Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes. Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et ouvrages autorisés devront afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

Les espaces plantés devront respecter les essences recommandées en annexe du présent règlement.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés tels que les murs et toiture végétalisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux environnants.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.