



Commune de Saint-Clément-de-Rivière

Département de l'Hérault (34)

# Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

## 4. Règlement

*Approbation du PLU : DCM du 21/10/2021*

*Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 27/10/2022*

*Approbation de la Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet : DCM du 19/02/2025*

*Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU : DCM du 19/11/2025*



**ADELE-SFI Urbanisme**

434 rue Etienne Lenoir

30 900 Nîmes

Tél./Fax : 04 66 64 01 74

adele-sfi@adelesfi.fr

www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME



## SOMMAIRE

|                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| AVANT-PROPOS                                                                                                                           | 5   |
| 1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme                                                                           | 6   |
| 2. Division du territoire en zones                                                                                                     | 6   |
| TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)                                                                               | 7   |
| ZONE UA                                                                                                                                | 9   |
| ZONE UB                                                                                                                                | 24  |
| ZONE UD                                                                                                                                | 36  |
| ZONE UE                                                                                                                                | 53  |
| ZONE UF                                                                                                                                | 64  |
| ZONE UP                                                                                                                                | 75  |
| ZONE US                                                                                                                                | 83  |
| TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)                                                                          | 95  |
| ZONE 1AU                                                                                                                               | 96  |
| TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)                                                                            | 110 |
| ZONE A                                                                                                                                 | 111 |
| TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)                                                                            | 120 |
| ZONE N                                                                                                                                 | 121 |
| ANNEXES DU REGLEMENT                                                                                                                   | 129 |
| Annexe n°1 : Lexique du règlement                                                                                                      | 131 |
| Annexe n°2 : Liste des emplacements réservés                                                                                           | 142 |
| Annexe n°3 : Eléments remarquables du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme                  | 143 |
| Annexe n°4 : Eléments remarquables du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme               | 144 |
| Annexe n°5 : Domaines agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme | 146 |
| Annexe n°6 : Palette de couleurs pour les peintures et les enduits extérieurs (sauf en UA2)                                            | 148 |

|                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Annexe n°7 : Liste de végétaux à privilégier</b>                                                       | <b>150</b> |
| <b>Annexe n°8 : Recommandations concernant la gestion des eaux pluviales</b>                              | <b>160</b> |
| <b>Annexe n°9 : Palette de couleurs applicable dans le secteur UA2 (ancienne ZAC « cœur de Village »)</b> | <b>161</b> |

## AVANT-PROPOS

---

# 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme. Ses dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Il s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Clément-de-Rivière.

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

**Les zones urbaines** – L'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

**Les zones à urbaniser** – L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

**Les zones agricoles** – L'article R.151-22 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

**Les zones naturelles et forestières** – L'article R.151-24 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

# TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

---



## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au cœur de village de la commune, constituée essentiellement d'habitat généralement dense ainsi que de services et d'activités diverses.

Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités permettant de renforcer la polarité du centre-ville.

Elle est composée de cinq secteurs :

- Le **secteur UA1** : correspondant aux noyaux anciens de Bouzenac et de la Clastre ;
- Le **secteur UA2** : correspondant à la partie la plus dense du cœur de village (ancienne ZAC) ;
- Le **secteur UA3** : correspondant aux abords immédiats du cœur de village ;
- Le **secteur UA4** : correspondant au secteur de Boulidou qui rassemble notamment des commerces de proximité ;
- Le **secteur UA5** : correspondant au Domaine de Saint-Clément.

La zone UA est en partie concernée par :

- un « îlot de diversité commerciale à préserver », identifié par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ;
- des risques d'inondations et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe 6.3. du PLU*) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe 6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).
- des périmètres de protection de captages d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (*Cf. annexe 6.2. du PLU*) ;
- des éléments remarquables du patrimoine bâti, repérés sur le document graphique du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°3 du règlement écrit, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées au commerce, excepté dans les secteurs UA4 et UA5 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, excepté dans les secteurs UA1 et UA5 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Au sein de « l'îlot de diversité commerciale à préserver » identifié sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : le changement de destination des commerces ou bureaux existants en rez-de-chaussée, notamment vers des habitations, est interdit ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone dans les conditions définies à l'article UA 11 ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).
- Dans le secteur UA2 : les constructions nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article UA 2 suivant.

#### **Rappels :**

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute opération nouvelle comportant la création de 10 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement aidé (tel que défini par la réglementation en vigueur), au moins 50% du nombre de logements de l'opération (le nombre de logements aidés devant être arrondi à l'unité supérieure) ;
- Les constructions destinées au commerce, uniquement dans les secteurs UA4 et UA5, et sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, uniquement dans les secteurs UA1 et UA5 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les constructions avoisinantes.
  - que les installations et tous les produits, déchets et aménagements (terrassement...) en résultant restent à une distance d'au moins 20 mètres du réseau hydrographique principal (cours d'eau représentés sur carte IGN 1/25 000<sup>e</sup>) et d'au moins 10 mètres du réseau hydrographique secondaire (autres cours d'eau et fossés).
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie... )
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.
- Dans le secteur UA2 : les piscines et les pergolas bioclimatiques.

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) sont obligatoirement à respecter ;
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone)** : le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article UA 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès :

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (*cf. Règlement départemental du SDIS en vigueur joint en annexe du PLU*).

Ainsi, les dimensions minimales suivantes doivent être respectées pour les voies nouvelles :

- Voie nouvelle privée ou servitude de passage : 5 mètres.
- Voie nouvelle ouverte à la circulation publique :
  - o Sens unique : 4 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)
  - o Double sens : 5,50 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

### Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

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

##### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

## **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

## **3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### **Gestion des eaux pluviales :**

#### **1. Dans tous les secteurs :**

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

#### **2. Dans les secteurs UA1, UA3 et UA5 :**

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

**Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

**Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

### Dimensionnement de l'ouvrage :

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

### Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type débourbeur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

### Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).
- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagé.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

#### Électricité-téléphone-télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

#### Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

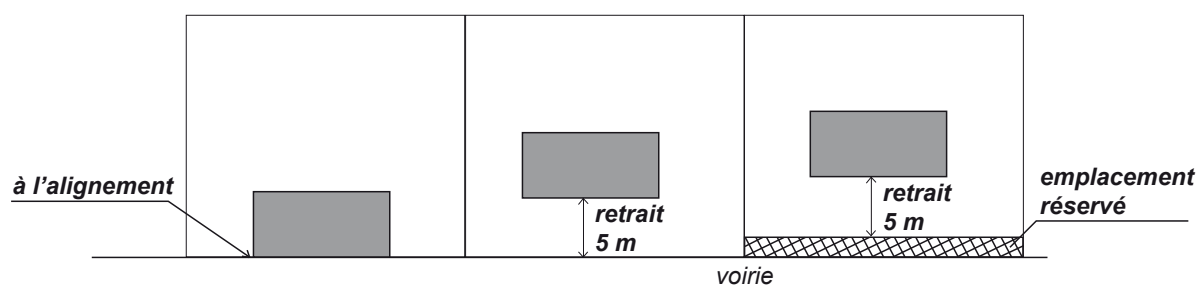
### Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé.

## REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions de construction, ou les nouvelles constructions autorisées doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, il pourra être autorisé des implantations :

- soit en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- soit à l'identique de son implantation avant démolition.

Nonobstant les dispositions précédentes, un retrait différent peut être autorisé :

- s'il permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci,
- ou si le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.,
- ou si la construction intéresse un terrain présentant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de recul définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

### **Cas particulier des piscines :**

Il est imposé un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Sur une profondeur maximale de 15,00 mètres à partir de l'alignement :**

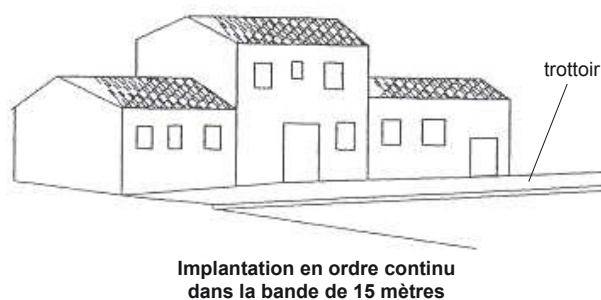
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (cf. croquis 1)

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

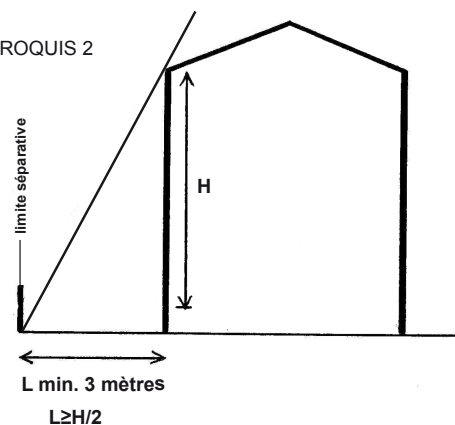
- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- ou lorsque qu'un projet de construction est sur une parcelle voisine d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état ne jouxtant pas la limite.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ). (cf. croquis 2)

CROQUIS 1



CROQUIS 2



### **Limite d'application de la règle :**

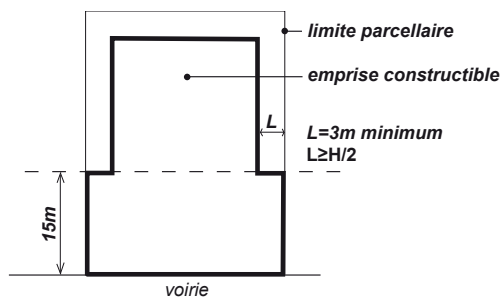
Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement.

### **Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15,00 mètres à compter de l'alignement :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ) (cf. croquis 2).

### Limite d'application de la règle :

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement.



### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de recul définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

### **Cas particulier des piscines :**

Il est imposé un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article UA 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Dans les secteurs UA1 et UA2 :** 70% de la superficie du terrain d'assiette dans la bande des 15,00 mètres à partir de l'alignement (cf. article UA6) et 50% de la superficie du terrain d'assiette au-delà ;
- **Dans le secteur UA3 :** 80% de la superficie du terrain d'assiette
- **Dans les secteurs UA4 et UA5 :** 50% de la superficie du terrain d'assiette.

## **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

#### **Hauteur totale :**

Le long des fronts bâtis sur l'espace public, les constructions nouvelles ne doivent pas présenter des différences de hauteur (à l'égout) supérieures à un mètre avec les constructions existantes mitoyennes.

Cette règle peut être adaptée dans le cas de constructions existantes anormalement basses ou anormalement hautes au regard de l'épannelage général de l'îlot.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **Dans les secteurs UA1, UA2 et UA4 :** 7,00 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux est limité à deux (R+1).
- **Dans les secteurs UA3 et UA5 :** 12 mètres au faîtage ou 10,00 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à trois (R+2).
- **Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** 12,00 mètres.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur du nouveau bâtiment pourra être égale à la hauteur existante avant reconstruction.

### **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions**

#### **Pour rappel :**

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.

#### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

#### **Pour les autres constructions :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### **1. Les vérandas :**

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

##### **2. Les toitures :**

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33%, devront être recouverts de tuile de type ou aspect canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées (sauf les pergolas bioclimatiques et les pergolas classiques qui ne sont pas concernées par cette disposition).

Les toitures en zinc sont interdites.

En cas de génoise, il est conseillé de les réaliser en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments préfabriqués ou standards du commerce.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être encastrés dans la toiture ou posés en légère sur-imposition.

Dans tous les secteurs (sauf dans le secteur UA2) :

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates non accessibles seront recouvertes de gravillons de couleur claire ou de tuile concassée (y compris pour les constructions en R+1).

Les toitures plates accessibles ne sont autorisées que pour les annexes et pour les constructions en rez-de chaussée (les toitures terrasses accessibles en R+1 étant interdites) et implantées à 5 m minimum des limites.

### 3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles (à la fois en termes d'enduits, d'ouvrants, de volets, de gouttières, etc).

Leur teinte devra respecter la palette de couleurs jointe à l'annexe n°6 du règlement écrit), **sauf dans le secteur UA2**, où leur teinte devra respecter la palette de couleurs jointe à l'annexe n°9 du règlement écrit (ancienne ZAC Cœur de Village), l'harmonie architecturale de ce secteur spécifique devant être assurée.

**Dans le secteur UA2**, les travaux de rénovation doivent se faire à l'identique et respecter ainsi l'état initial des constructions et de leurs abords. Les descentes d'eaux de pluie doivent être traitées en harmonie avec la couleur de la façade sur laquelle elles sont posées.

### 4. Les climatiseurs et tout moteur de ce type doivent répondre aux conditions suivantes :

- Implantation interdite sur les façades donnant sur les voies publiques. Lorsque la construction est entourée de deux voies publiques, les climatiseurs seront disposés côté jardin.
- Implantation autorisée en pied de façade, à condition du respect d'un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative et de n'être pas visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.
- Implantation interdite sur les toitures plates.

### 5. Les conduits extérieurs de cheminées :

Dans le secteur UA2, les conduits de cheminées doivent impérativement être mats.

### 6. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

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

La clôture permet, dans le centre-ville, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

#### 6.1. Dans les secteurs UA 1, UA 3, UA4, UA5 (et en dehors des secteurs concernés par la zone de risque du PPRI), les règles suivantes s'appliquent :

Les clôtures sur rue (voie publique ou privée) seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Ce mur bahut sera surmonté soit d'un grillage à maille rigide ou simple torsion, soit d'une ferronnerie barreaudée, de couleur verte, noire, blanche ou grise. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur et devra être doublé d'une haie végétale qui elle-même ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur ;
- Soit d'un grillage (rigide ou à simple torsion) de couleur verte, noire, blanche ou grise ;
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage (rigide ou simple torsion) ou d'une ferronnerie barreaudée de couleur verte, noire, blanche ou grise.

Dans chacun de ces cas, elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, et devront être doublées d'une haie végétale qui elle-même ne devra pas excéder 2 mètres.

Le long des limites entre la zone UD et les zones A et N : les murs sont interdits, ainsi que les brise-vue. Les clôtures seront donc constituées soit d'une haie végétale, soit d'un grillage (rigide ou simple torsion) de couleur verte, noire, ou grise, pouvant être doublé d'une haie végétale. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

**6.2. Dans le secteur UA2 :**

Les clôtures sur rue existantes seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique et respecter ainsi l'état initial : grillage à maille rigide ou simple torsion ; dans tous les cas, elles seront doublées d'une haie végétalisée qui ne pourra excéder 2 mètres comme sur les limites séparatives.

**6.3. Dans tous les secteurs :**

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sauf en cas de murs en pierres, les murs doivent être obligatoirement enduits et les brises vues sur grillage doivent être de type brande ou bois composite. Tout autre matériau est interdit. L'utilisation du végétal est à privilégier.

Sont notamment interdits :

- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

**7. Les emplacements à containers d'ordures ménagères :**

Dans le cas des nouvelles constructions destinées à l'habitat, un emplacement (ou local) destiné aux containers pour ordures ménagères, facilement accessible aux engins de collecte et dimensionné pour permettre le rangement de 2 ou 3 poubelles, devra être prévu en renforcement de la clôture sur rue. Il devra être traité ou habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

**8. Les boîtes aux lettres :**

Dans le cas d'immeubles collectifs, l'emplacement des boîtes aux lettres devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

**9. Les lignes électriques :**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

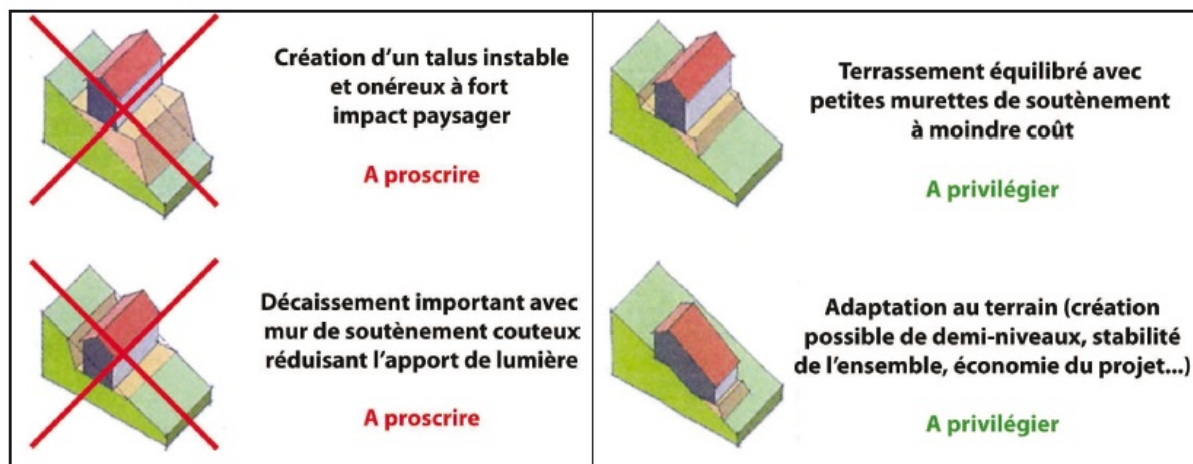
Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

## 10. Insertion dans la pente, déblais / remblais :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf. schéma suivant*).

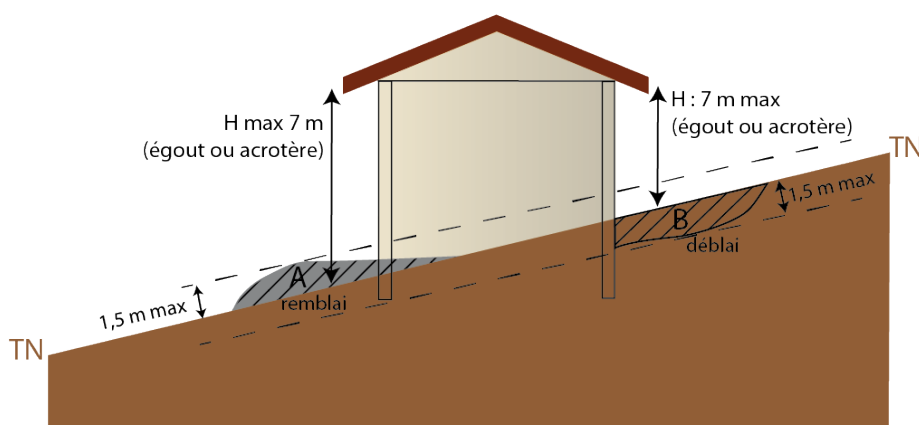


Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les terrassements seront limités au strict minimum, avec 1,50 m de hauteur maximum pour les terrasses et aménagements extérieurs : *voir schéma suivant*. Les terrassements seront soutenus de préférence par des murets en pierre de type restanques, faïsse ou bancau).

Le cumul entre les déblais et les remblais ne doit pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des murs en béton ou parpaings.



## **11. Éléments remarquables du patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :**

Les éléments remarquables du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°3 du présent règlement écrit.

## **Article UA 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking “PMR”, et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées à l'habitat :** deux places de stationnement par logement.  
Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- **Pour les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat :** il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement pour les unités commerciales ou artisanales dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- **Pour les constructions destinées aux bureaux, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place de stationnement pour 10 chambres.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **2. Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements réalisés dans un immeuble collectif, ou 3 bureaux, il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé une part minimale d'espaces libres représentant :

- **Dans le secteur UA3** : 20% de la surface du terrain d'assiette,
- **Dans les secteurs UA1 et UA2** : 30% de la surface du terrain d'assiette,
- **Dans les secteurs UA4 et UA5** : 50% de la surface du terrain d'assiette.

En outre, afin de limiter les ruissellements, d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales et de préserver une part de biodiversité, le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres en pleine terre (coefficient de biotope). Ainsi 65% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et / ou végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (2 mètres minimum de hauteur) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

## Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogé.

## Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Les constructions devront favoriser l'autonomie énergétique, le stockage et les échanges d'énergie entre elles.

## Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux secteurs de « Bissy I », « Bissy II » et « Bissy III », situés dans la partie Sud de la commune et présentant une certaine densité et accueillant différents types de logements et de services. La zone UB est en partie concernée par :

- des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe 6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).
- un secteur affecté à la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et défini à l'article UB 2 du règlement.

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone dans les conditions définies à l'article UB 11 ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

#### **Rappels :**

**Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute opération nouvelle comportant la création de 10 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement aidé (tel que défini par la réglementation en vigueur), au moins 50% du nombre de logements de l'opération (le nombre de logements aidés devant être arrondi à l'unité supérieure) ;
- Dans le secteur de mixité sociale repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), le programme de logements devra obligatoirement comprendre au moins 50% de logements aidés ;
- Les constructions destinées au commerce dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie... )
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone)** : le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article UB 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès :

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### **Voirie :**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (*cf. Règlement départemental du SDIS en vigueur joint en annexe du PLU*).

Ainsi, les dimensions minimales suivantes doivent être respectées pour les voies nouvelles :

- Voie nouvelle privée ou servitude de passage : 5 mètres.
- Voie nouvelle ouverte à la circulation publique :
  - o Sens unique : 4 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)
  - o Double sens : 5,50 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

### **Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement des eaux usées :**

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

##### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

##### **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

##### **3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### **Gestion des eaux pluviales :**

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

« *L'étude de gestion des eaux pluviales* » jointe en annexe n°6.11 du PLU comporte également des prescriptions techniques particulières à la gestion des eaux pluviales relatives aux secteurs soumis aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Le pétitionnaire s'y référera également.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

#### **Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

#### **Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

#### **Dimensionnement de l'ouvrage :**

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;

- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

#### **Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :**

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type débourbeur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

#### **Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :**

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).
- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagée.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

#### **Électricité-téléphone-télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique manifeste. Dans ce dernier cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

#### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

## Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé.

## REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 986 ;
- 3,00 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

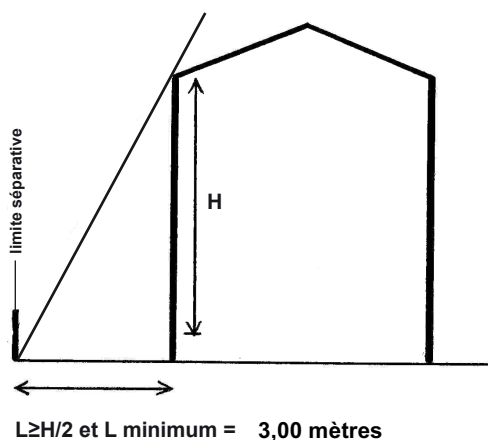
Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

#### Cas particulier des piscines :

Il est imposé un recul minimum de 1,50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

### Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul (L) correspondant à la règle  $L \geq H/2$ , sans être inférieure à 3,00 mètres, où H correspond à la hauteur maximale de la construction à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, uniquement pour les constructions annexes d'une surface de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Implantation en limite séparative autorisée sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
  - Lorsque les propriétaires respectifs ont conclu un accord écrit ;
  - Longueur maximale de la construction en limite séparative : 6,00 mètres linéaires ;
  - Hauteur maximale de la construction en limite séparative : 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
  - Traitement des eaux pluviales via un égout intégré à la toiture (sauf construction réalisée sous forme de toit plat).

- Si la construction n'est pas réalisée en limite séparative (alinéa précédent) : implantation selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
  - Longueur maximale de la construction côté séparative limitée à 6,00 mètres linéaires ;
  - Hauteur maximale de la construction en limite séparative limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
  - Traitement des eaux pluviales via un égout intégré à la toiture (sauf construction réalisée sous forme de toit plat).

#### **Dans l'ensemble de la zone UB :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Pour toute construction, équipement ou installation, il ne peut pas être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives au moyen d'une servitude de cour commune.

#### **Cas particulier des piscines :**

Il est imposé un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article UB 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.

### **Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit d'une part, et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus d'autre part.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

#### **Hauteur totale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sans dépasser la hauteur de la construction voisine.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

## Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

### Pour rappel :

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.

### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

### Pour les autres constructions :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### Les vérandas :

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

#### Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33%, devront être recouverts de tuile de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures en zinc sont interdites.

En cas de génoise, il est conseillé de les réaliser en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments.

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates non accessibles sont autorisées pour les annexes.

#### Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs (cf. annexe n°6 du règlement écrit).

Les climatiseurs et tout moteur de ce type doivent répondre aux conditions suivantes :

- Implantation interdite sur les façades donnant sur les voies publiques. Lorsque la construction est entourée de deux voies publiques, les climatiseurs seront disposés côté jardin.
- Implantation autorisée en pied de façade, à condition du respect d'un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative et de n'être pas visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.
- Implantation autorisée sur les toits-plats à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.

### **Les clôtures :**

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

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

La clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

### **En dehors des secteurs concernés par la zone de risque du PPRI, les règles suivantes s'appliquent :**

Les clôtures sur rue (voie publique ou privée) seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage à maille rigide de couleur verte, noire, blanche ou grise) doublé d'une haie végétale. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit, d'un mur plein en pierres ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage à maille rigide de couleur verte, noire, blanche ou grise) doublé d'une haie végétale. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.

Sauf en cas de murs en pierres, les murs doivent être obligatoirement enduits et les brises vues sur grillage doivent être de type brande ou lames PVC. Tout autre matériau est interdit.

Sont notamment interdits :

- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

**Cuves de récupération des eaux pluviales :** lorsqu'elles ne sont pas enterrées, les cuves de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La couleur de la gouttière doit notamment être traitée en harmonie avec la couleur de la façade.

### **Les emplacements à containers d'ordures ménagères :**

Dans le cas des nouvelles constructions destinées à l'habitat, un emplacement (ou local) destiné aux containers pour ordures ménagères, facilement accessible aux engins de collecte et dimensionné pour permettre le rangement de 2 ou 3 poubelles, devra être prévu en renforcement de la clôture sur rue. Il devra être traité ou habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

### Les boîtes aux lettres :

Dans le cas d'immeubles collectifs, l'emplacement des boîtes aux lettres devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

### Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

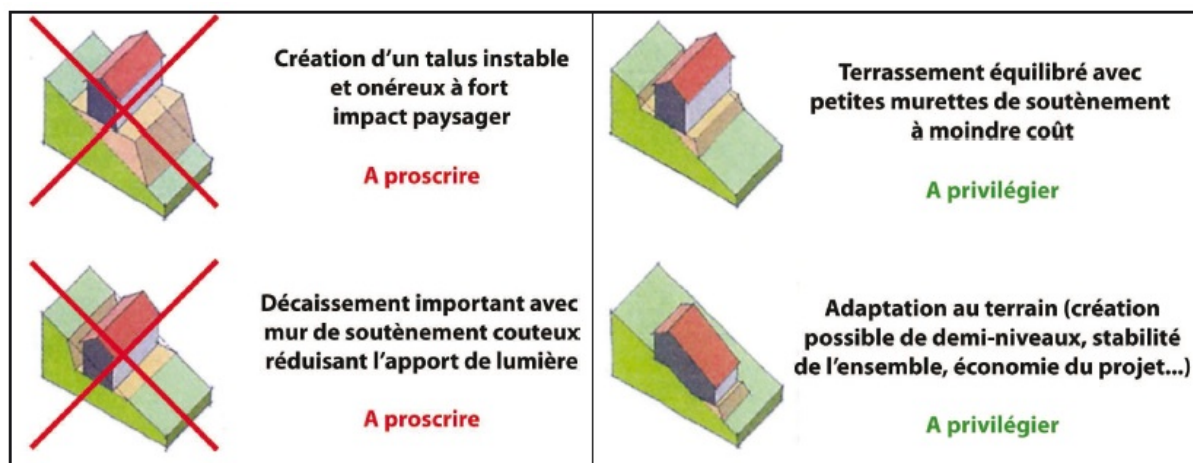
Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### Insertion dans la pente, déblais / remblais :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les terrassements seront limités au strict minimum, avec 1 m de dénivelé maximum pour les annexes (dont les piscines) et les terrasses. Les terrassements seront soutenus de préférence par des murets en pierre de type restanques, faïsse ou bancau).

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Les talus doivent être obligatoirement plantés et de pente inférieure à 50 %.

## Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées à l'habitat :** deux places de stationnement par logement.  
Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- **Pour les constructions destinées aux commerces :** il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement pour les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- **Pour les constructions destinées aux bureaux, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place de stationnement pour 10 chambres.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **2. Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements réalisés dans un immeuble collectif, ou 3 bureaux, il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## **Article UB 13 – Espaces libres et plantations**

Il est imposé une part minimale d'espaces libres représentant 50% de la surface du terrain d'assiette.

En outre, afin de limiter les ruissellements, d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales et de préserver une part de biodiversité, le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres en pleine terre (coefficient de biotope). Ainsi 65% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et / ou végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (2,00 mètres minimum de hauteur) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble réalisés sur un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs (aires de jeux, bassin de rétention accessible, piétonnier, plantations d'alignement...).

## **Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Article abrogé.

### Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lors de toute demande de permis de construire (pour une nouvelle construction, une rénovation ou pour l'extension d'une construction existante, destinée à l'habitat), il est demandé la mise en place d'une cuve enterrée de récupération des eaux de toiture.

### Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel correspondant aux extensions pavillonnaires de la commune.

Elle est composée de trois secteurs qui se différencient en termes de densité décroissante des constructions :

- Le **secteur UD1**, correspondant aux quartiers plus denses de Bellevue et de la Clémentide dans le secteur Sud de la commune ;
- Le **secteur UD2**, correspondant à la très grande majorité du tissu pavillonnaire existant, à la densité plus faible ;

Le secteur UD2 comprend un **sous-secteur UD2f** correspondant au quartier des Hauts des Fontanelles, où les toitures terrasses sont admises sans condition ;

- Le **secteur UD3**, correspondant aux quartiers les moins denses de la commune, essentiellement situés sur les franges des zones agricoles et naturelles.

Le secteur UD3 comprend un **sous-secteur UD3a** correspondant au quartier du Mas de Quarante, non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

La zone UD est en partie concernée par :

- des risques d'inondations et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*cf. annexe n°6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*) ;
- des périmètres de protection de captages d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (*cf. annexe 6.2. du PLU*) ;
- des éléments remarquables du patrimoine bâti, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) et listés en annexe n°3 du règlement écrit, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- des éléments remarquables du patrimoine naturel, repérés par des trames et figurés spécifiques sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°4 du règlement écrit, qui sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter sur une partie du secteur UD1 (*cf. pièce n°3 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone dans les conditions définies à l'article UD 11 ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

#### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toute opération nouvelle comportant la création de 10 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement aidé (tel que défini par la réglementation en vigueur), au moins 50% du nombre de logements de l'opération (le nombre de logements aidés devant être arrondi à l'unité supérieure) ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leur caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les constructions avoisinantes.
  - que les installations et tous les produits, déchets et aménagements (terrassement...) en résultant restent à une distance d'au moins 20,00 mètres du réseau hydrographique principal (cours d'eau représentés sur carte IGN 1/25000°) et d'au moins 10,00 mètres du réseau hydrographique secondaire (autres cours d'eau et fossés).
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...)
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

Dans le secteur UD 1, partiellement concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP), les occupation et utilisations du sol doivent être compatibles avec les OAP définies (*cf. pièce n°3 du PLU*).

### **Rappels :**

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) sont obligatoirement à respecter ;
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone)** : le pétitionnaire se réfèrera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article UD 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (*cf. Règlement départemental du SDIS en vigueur joint en annexe du PLU*).

Ainsi, les dimensions minimales suivantes doivent être respectées pour les voies nouvelles :

- Voie nouvelle privée ou servitude de passage : 5 mètres.
- Voie nouvelle ouverte à la circulation publique :
  - o Sens unique : 4 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)
  - o Double sens : 5,50 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

### Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone UD, excepté dans le sous-secteur UD3a :

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

## 1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

## 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

## 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### Uniquement dans le sous-secteur UD3a :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

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

### Gestion des eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

« *L'étude de gestion des eaux pluviales* » jointe en annexe n°6.11 du PLU comporte également des prescriptions techniques particulières à la gestion des eaux pluviales relatives aux secteurs soumis aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Le pétitionnaire s'y référera également.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

**Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

**Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

**Dimensionnement de l'ouvrage :**

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

**Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :**

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type déboureur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

**Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :**

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).
- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagé.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

#### **Électricité-téléphone-télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique manifeste. Dans ce dernier cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

#### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

### **Article UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## **REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1) Règle de base**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 986 ;
- 5,00 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

#### **2) Dérogations pour les annexes et pour les équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics :**

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite des emprises des chemins piétonniers communaux, mêmes règles que pour l'implantation des annexes : *cf. article UD 7.*

L'ensemble des dispositions qui précèdent ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics pour lesquels des implantations différentes peuvent être autorisées.

### 3) Reculs par rapport à l'aqueduc de Saint-Clément :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres par rapport à l'emprise de l'aqueduc.

### 4) Cas particulier des piscines :

Il est imposé un recul minimum de 4,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, excepté dans le secteur UD1 où ce recul minimum est fixé à 1,50 mètres.

### 5) Uniquement dans le secteur UD1 :

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est précisé que les règles de prospects ci-dessus s'appliquent uniquement sur les limites extérieures de l'opération.

### 6) Dans les secteurs UD2 et UD3 :

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article UD 6 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

### 7) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Les constructions sont interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau tels que repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les remblais sont également interdits au sein de cette bande.

## Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1) Règle de base :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

### 2) Dérogations pour les annexes :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées uniquement pour les constructions annexes, à savoir :

- Implantation en limite séparative autorisée sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
  - 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum par limite :
    - Soit en une seule fois jusqu' à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum
    - Soit en plusieurs fois, jusqu'à atteindre 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum d'un seul tenant (les annexes réalisées successivement devant être accolées pour constituer *in fine* une construction d'un seul tenant).
  - Longueur maximale de la construction par limite séparative : 6,00 mètres linéaires. Cas particulier d'implantation d'une implantation en angle (sur deux limites séparatives) : la longueur cumulée sera de 6,00 mètres linéaires maximum au total.
  - Hauteur maximale de la construction en limite séparative : 3,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
  - Traitement des eaux pluviales via un égout intégré à la toiture (sauf construction réalisée sous forme de toit plat)

L'ensemble de ces dérogations à la règle de base ne s'applique pas aux limites séparatives avec les zones A (agricoles) et N (naturelles) sur lesquelles aucune construction d'annexes n'est autorisée.

- Si la construction n'est pas réalisée en limite séparative (alinéa précédent) : implantation selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative, et jusqu'à 5m par rapport à la limite séparative sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes
  - 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum par limite :
    - Soit en une seule fois jusqu' à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum
    - Soit en plusieurs fois, jusqu'à atteindre 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum d'un seul tenant (les annexes réalisées successivement devant être accolées pour constituer *in fine* une construction d'un seul tenant).
  - Longueur maximale de la construction en limite séparative : 6,00 mètres linéaires. Cas particulier d'implantation d'une implantation en angle (sur deux limites séparatives) : la longueur cumulée sera de 6,00 mètres linéaires maximum au total.
  - Hauteur maximale de la construction en limite séparative : 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;

#### **Cas particulier des piscines :**

Il est imposé un recul minimum de 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives, excepté dans le secteur UD1 où ce recul minimum est fixé à 1,50 mètre.

#### **3) Autres dérogations :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Les surélévations sont admises au-dessus des constructions existantes (dont les annexes accolées au bâti principal) déjà implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives, tout en respectant l'article UD10).

Pour toute construction, équipement ou installation, il ne peut pas être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives au moyen d'une servitude de cour commune.

#### **4) Uniquement dans le secteur UD1 :**

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est précisé que les règles de prospects ci-dessus s'appliquent uniquement sur les limites extérieures de l'opération.

#### **5) Uniquement dans les secteurs UD2 et UD3**

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article UD 7 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

### **Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions :

- Soit présenteront une unité de toiture d'un seul tenant,
- Soit respecteront une distance de 10 mètres minimum entre chaque construction principale d'habitation,

Les annexes (de type abris de jardin et pool-house) ne sont pas concernées.

## Article UD 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Dans le secteur UD1 : 40% de la superficie du terrain d'assiette ;
- Dans le secteur UD2 : 25% de la superficie du terrain d'assiette ;
- Dans le secteur UD3 : 15% de la superficie du terrain d'assiette.

## Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit d'une part, et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus d'autre part.

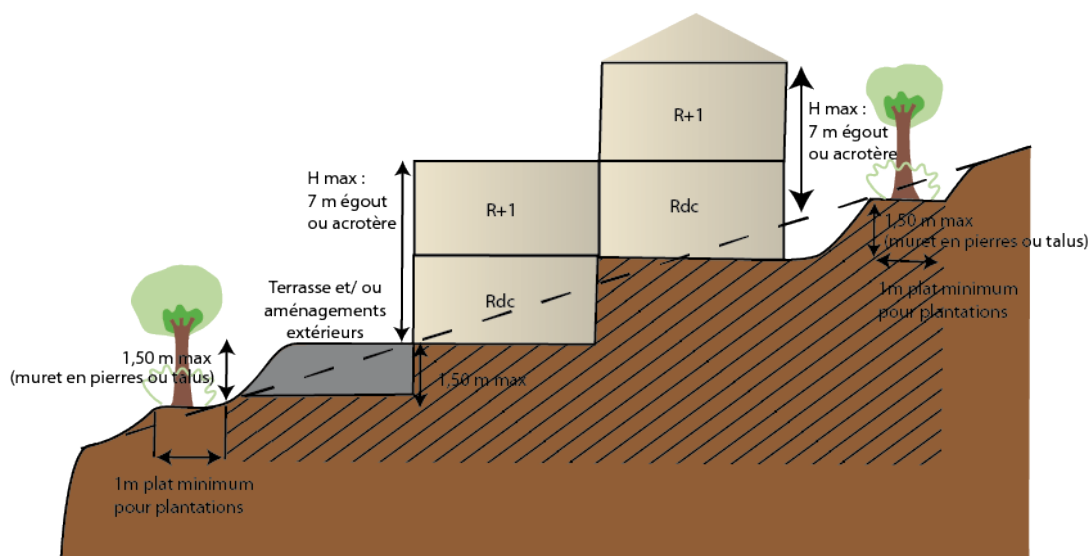
Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

### Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8,50 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux est limité à deux (R+1). Il est donc interdit d'avoir 3 planchers ou niveaux superposés, y compris en cas d'adaptation à la pente (*voir schéma explicatif ci-dessous*).



Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres.

**Hauteur relative :**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie confrontant le terrain, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15,00 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15,00 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

**Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions****1) Pour rappel :**

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.

**2) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans tout l'article UD11. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

**3) Pour les autres constructions :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

**4) Les vérandas et pergolas :**

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Les pergolas bioclimatiques et les pergolas classiques sont admises.

**5) Les toitures :**

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33%, devront être recouverts de tuile de type ou aspect canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées (sauf les pergolas bioclimatiques et les pergolas classiques qui ne sont pas concernées par cette disposition).

Les toitures en zinc sont interdites.

En cas de génoise, il est conseillé de les réaliser en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments préfabriqués ou standards du commerce.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être encastrés dans la toiture ou posés en légère sur-imposition.

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates non accessibles seront recouvertes de gravillons de couleur claire ou de tuile concassée (y compris pour les constructions en R+1).

Les toitures plates accessibles ne sont autorisées que pour les annexes et constructions en rez-de-chaussée (dont la hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) et implantées à 5 m minimum des limites (les toitures plates accessibles en R+1 sont donc interdites).

#### 6) Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs (cf. annexe n°6 du règlement écrit).

Les terrasses sont interdites à plus de 3,50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les descentes d'eaux de pluie doivent être traitées en harmonie avec la couleur de la façade sur laquelle elles sont posées.

#### 7) Les climatiseurs et autres moteurs de ce type

Les climatiseurs et tout moteur de ce type doivent répondre aux conditions suivantes :

- Dans le secteur UD1 :
  - Implantation interdite sur les façades donnant sur les voies publiques. Lorsque la construction est entourée de deux voies publiques, les climatiseurs seront disposés côté jardin.
  - Implantation interdite sur les toitures plates.
- Dans les secteurs UD2 et UD3 : Implantation autorisée en pied de façade, à condition du respect d'un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative et de n'être pas visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.

#### 8) Les clôtures :

En dehors des secteurs concernés par la zone de risque du PPRI, les règles suivantes s'appliquent :

##### 8.1) Les clôtures sur rue (voie publique ou privée) :

Elles seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Ce mur bahut sera surmonté soit d'un grillage à maille rigide ou simple torsion, soit d'une ferronnerie barreaudée, de couleur verte, noire, blanche ou grise. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur et devra être doublé d'une haie végétale qui elle-même ne devra pas excéder 2 mètres.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

##### 8.2) Les clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ;
- Soit d'un grillage (rigide ou à simple torsion) de couleur verte, noire, blanche ou grise ;
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage (rigide ou simple torsion) ou d'une ferronnerie barreaudée de couleur verte, noire, blanche ou grise.

Dans chacun de ces cas, elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, et devront être doublées d'une haie végétale qui elle-même ne devra pas excéder 2 mètres.

Le long des limites entre la zone UD et les zones A et N : les murs sont interdits, ainsi que les brise-vue. Les clôtures seront donc constituées soit d'une haie végétale, soit d'un grillage (rigide ou simple torsion) de couleur verte, noire, ou grise, pouvant être doublé d'une haie végétale. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

### **8.3) Pour toutes les clôtures (sur rue et sur limites séparatives) :**

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

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

La clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

Sauf en cas de murs en pierres, les murs doivent être obligatoirement enduits et les brises vues sur grillage doivent être de type brande ou bois composite. Tout autre matériau est interdit. L'utilisation du végétal est à privilégier.

Sont notamment interdits :

- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

**9) Cuves de récupération des eaux pluviales :** lorsqu'elles ne sont pas enterrées, les cuves de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La couleur de la gouttière doit notamment être traitée en harmonie avec la couleur de la façade.

### **10) Les emplacements à containers d'ordures ménagères :**

Dans le cas des nouvelles constructions destinées à l'habitat, un emplacement (ou local) destiné aux containers pour ordures ménagères, facilement accessible aux engins de collecte et dimensionné pour permettre le rangement de 2 ou 3 poubelles, devra être prévu en renforcement de la clôture sur rue. Il devra être traité ou habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

### **11) Les boîtes aux lettres :**

Dans le cas d'immeubles collectifs, l'emplacement des boîtes aux lettres devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

### **12) Les lignes électriques :**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

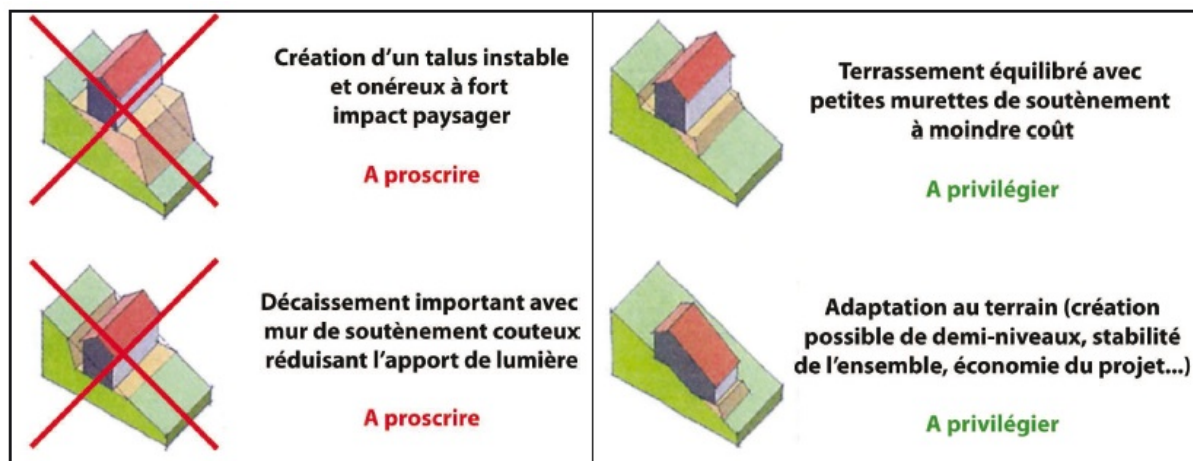
Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### **13) Insertion dans la pente, déblais / remblais :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf schéma suivant*).

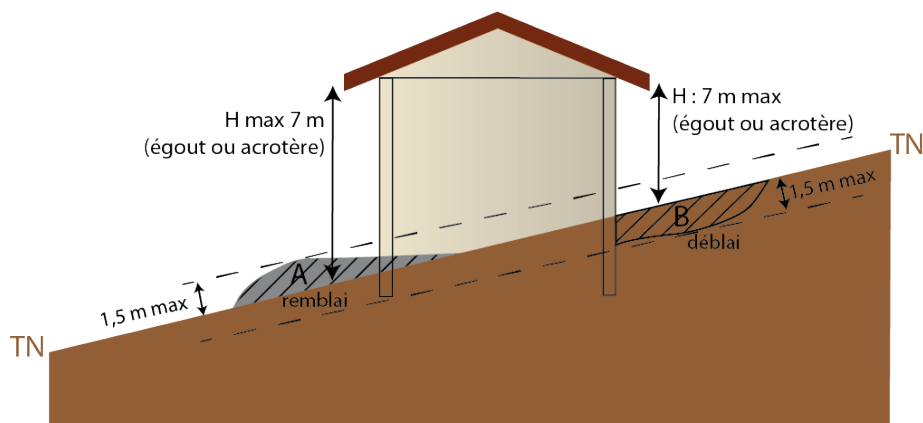


Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les terrassements seront limités au strict minimum, avec 1,50 m de hauteur maximum pour les terrasses et aménagements extérieurs : voir schéma ci-dessous. Les terrassements seront soutenus de préférence par des murets en pierre de type restanques, faïsse ou bancau).

Le cumul entre les déblais et les remblais ne doit pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des murs en béton ou parpaings.



#### 14) Éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments remarquables du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°3 du présent règlement écrit.

## Article UD 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking “PMR”, et à 2,00 mètres s’il s’agit d’une place de stationnement longitudinal.

### 1) Stationnement des véhicules motorisés :

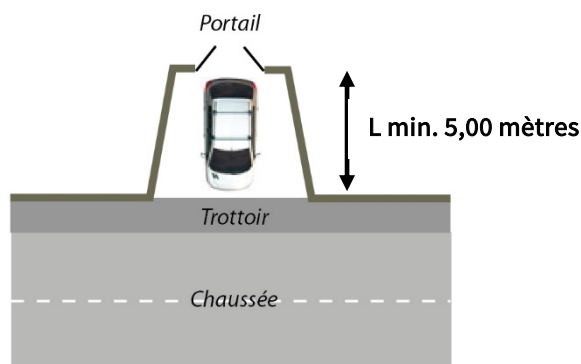
**La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.**

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées à l’habitat :** deux places de stationnement par logement.

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Pour les nouvelles constructions à usage d’habitat, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5,00 mètres de la limite de propriété afin de permettre le dégagement du véhicule de la voirie.



- **Pour les constructions destinées aux bureaux, et celles nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif :** une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier :** une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d’une place de stationnement pour 10 chambres.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d’évolution à l’intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d’accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### 2) Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements réalisés dans un immeuble collectif, ou 3 bureaux, il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos à raison d’1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## Article UD 13 – Espaces libres et plantations

S'entend comme « surface artificiellement imperméabilisée » le cumul des surfaces suivantes :

- 100% de l'emprise au sol
- 100% des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, y compris recouverte de lames en bois)
- 100% des toitures terrasse, y compris végétalisées
- 50% des revêtements perméables pour l'air et l'eau (couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants, lames en bois, etc. disposées sur le sol d'origine)
- 0% pour les surfaces en pleine terre végétalisées ou naturellement imperméables (roche apparente ou affleurante)

La « surface artificiellement imperméabilisée » ainsi calculée doit représenter :

- En secteur UD1 : 60% maximum de la surface de l'unité foncière
- En secteur UD2 : 55% maximum de la surface de l'unité foncière
- En secteur UD3 : 50% maximum de la surface de l'unité foncière

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (2,00 mètres minimum de hauteur) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble réalisés sur un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs (aires de jeux, bassin de rétention accessible, piétonnier, plantations d'alignement...).

### **Éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique :**

Les éléments remarquables du patrimoine naturel repérés par des trames et figurés spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°4 du présent règlement écrit.

## Article UD 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogé.

## Article UD 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lors de toute demande de permis de construire (pour une nouvelle construction, une rénovation ou pour l'extension d'une construction existante, destinée à l'habitat), il est demandé la mise en place d'une cuve enterrée de récupération des eaux de toiture.

Concernant l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), une dérogation est ainsi admise en termes de reculs minimum des constructions imposés à l'article UD 6 (implantation par rapport aux voies ou emprises publiques) et l'article UD 7 (implantation par rapport aux limites séparatives).

Ainsi, l'épaisseur d'isolant autorisé est de :

- 0,30 m maximum côté limites séparatives et voies ou emprises publiques,
- 0.15 m maximum en cas d'implantation en limite de voies ou emprises publiques.

## Article UD 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## ZONE UE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux activités économiques à dominante commerciale, d'hôtellerie et de restauration.

Elle est composée de deux secteurs :

- Le **secteur UE1**, correspondant à la zone commerciale de Trifontaine, en limite Sud de la commune. Le secteur UE1 est composé de 4 sous-secteurs qui se différencient notamment en termes de densité et de typologie des constructions : *sous-secteurs UE1a, UE1b et UE1c*.
- Le **secteur UE2**, correspondant à des activités économiques situées de manière « isolée » en bordure de la RD112 (giratoire avec la RD145) dans la partie Nord de la commune.

La zone UE est en partie concernée par :

- des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*) ;
- des périmètres de protection de captages d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (*Cf. annexe 6.2. du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées au commerce non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, excepté dans le secteur UE2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, excepté dans le secteur UE1 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

#### **Rappels :**

**Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées au commerce, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - Dans le secteur UE2 : la surface de vente est limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum ;
  - Dans le secteur UE 1 : la surface de vente n'est pas limitée.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, uniquement dans le secteur UE2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, uniquement dans le secteur UE1 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leur caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les constructions avoisinantes.
  - que les installations et tous les produits, déchets et aménagements (terrassement...) en résultant restent à une distance d'au moins 20,00 mètres du réseau hydrographique principal (cours d'eau représentés sur carte IGN 1/25000°) et d'au moins 10,00 mètres du réseau hydrographique secondaire (autres cours d'eau et fossés).
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...)
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone)** : le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article UE 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, largeur minimale de la chaussée circulée fixée à :

- 4,00 mètres pour les voies à sens unique ;
- 6,00 mètres pour les voies à double sens.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

### Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

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

#### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant, à l'exception du secteur UE2.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

Dans le secteur UE2: en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

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

## **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

## **3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### **Gestion des eaux pluviales :**

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

« *L'étude de gestion des eaux pluviales* » jointe en annexe n°6.11 du PLU comporte également des prescriptions techniques particulières à la gestion des eaux pluviales relatives aux secteurs soumis aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Le pétitionnaire s'y référera également.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

### **Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

**Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

**Dimensionnement de l'ouvrage :**

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

**Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :**

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type déboureur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

**Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :**

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).
- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagé.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

#### **Électricité-téléphone-télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique manifeste. Dans ce dernier cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

#### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

### **Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## **REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dans l'ensemble de la zone UE :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 986 ;
- 3,00 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Les bâtiments publics peuvent être implantés indifféremment à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

## Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les sous-secteurs UE1a et UE1c, ainsi que dans le secteur UE 2 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Dans le sous-secteur UE1b :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives
- 5,00 mètres par rapport à la crête de talus pour les parcelles limitrophes avec le sous-secteur UE1c,
- Respectivement de 8,50 mètres et 5,50 mètres par rapport à la limite séparative entre les parcelles n°61 et n°62 pour tenir compte du passage des réseaux d'eaux usées (EU) et d'eau potable (EP).

### Dans l'ensemble de la zone UE :

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

## Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article UE 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Dans le secteur UE1 : 50% de la superficie du terrain d'assiette ;
- Dans le secteur UE2 : 70% de la superficie du terrain d'assiette ;

## Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'à :

- d'une part l'égout des toitures,
- d'autre part le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

### **Hauteur totale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres maximum.

## **Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions**

### **Pour rappel :**

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.

### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

### **Pour les autres constructions :**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Matériaux :**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Tous les matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, agglomérés de béton, brique creuse, etc...) doivent l'être obligatoirement.

- **Toitures :**

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les toitures **plates** sont admises.

- **Énergies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être encastrés dans la toiture ou posés en légère sur-imposition.

- **Clôtures :**

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 mètres.

## Article UE 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute installation ayant pour résultat d’obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour :

- le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs.
- permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking “PMR”, et à 2,00 mètres s’il s’agit d’une place de stationnement longitudinal.

### 1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées aux commerces :** il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l’artisanat :** une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées aux bureaux, et celles nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif :** une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier :** une place de stationnement par chambre et des places réservées pour le personnel à concurrence d’une place de stationnement pour 5 chambres.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d’évolution à l’intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d’accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### 2. Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos à raison d’1m<sup>2</sup> par bureau. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé une part minimale d’espaces libres représentant :

- **Dans le secteur UE1 :** 50% de la surface du terrain d’assiette.
- **Dans le secteur UE2 :** 20% de la surface du terrain d’assiette.

En outre, afin de limiter les ruissellements, d’augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales et de préserver une part de biodiversité, le pétitionnaire devra prévoir une part d’espaces libres en pleine terre (coefficient de biotope). Ainsi 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et / ou végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (2,00 mètres minimum de hauteur) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

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

#### Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogé.

#### Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## ZONE UF

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant notamment des activités économiques tertiaires (services, bureaux, cliniques, etc...), des structures d'enseignement et des activités touristiques de plein air et de loisirs.

Elle est composée de trois secteurs :

- Le **secteur UF1**, correspondant à la zone d'activités de Saint-Sauveur au Nord de la commune, urbaine regroupant notamment des activités économiques tertiaires (services, bureaux, cliniques, etc...) ;
- Le **secteur UF2**, situé au sein de la zone d'activités de Saint-Sauveur au Nord de la commune et faisant l'objet du projet de « base nature intercommunale » porté par la Communauté de Communes du Grand Pic-Saint-Loup (projet PicNatura) ;
- Le **secteur UF3**, correspondant à la clinique de la Lironde située dans la partie Sud de la commune.

La zone UF est en partie concernée par :

- des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*) ;
- des périmètres de protection de captages d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (*Cf. annexe 6.2. du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UF 2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UF 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

### Rappels :

**Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce, uniquement dans les secteurs UF1 et UF2, et sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>

Dans le secteur UF2, les nouveaux commerces autorisés (d'une surface de vente de moins de 300 m<sup>2</sup>) doivent obligatoirement être liés aux activités de pleine nature et à la valorisation des productions locales (du type alimentation, artisanat, etc...), dans la limite de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.

- Les constructions destinées à l'artisanat et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leur caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les constructions avoisinantes.
  - que les installations et tous les produits, déchets et aménagements (terrassement...) en résultant restent à une distance d'au moins 20,00 mètres du réseau hydrographique principal (cours d'eau représentés sur carte IGN 1/25000°) et d'au moins 10,00 mètres du réseau hydrographique secondaire (autres cours d'eau et fossés).
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...)
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone) :** le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article UF 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, largeur minimale de la chaussée circulée fixée à :

- 4,00 mètres pour les voies à sens unique ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens.

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

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

### Article UF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

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

#### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

## 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

## 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### Gestion des eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

« *L'étude de gestion des eaux pluviales* » jointe en annexe n°6.11 du PLU comporte également des prescriptions techniques particulières à la gestion des eaux pluviales relatives aux secteurs soumis aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Le pétitionnaire s'y référera également.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

### **Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

### **Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

### **Dimensionnement de l'ouvrage :**

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

#### **Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :**

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type débourbeur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

#### **Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :**

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).
- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagée.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

### **Électricité-téléphone-télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique manifeste. Dans ce dernier cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

## **Article UF 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## **REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Les bâtiments publics peuvent être implantés indifféremment à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

### **Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans les secteurs UF1 et UF 2 :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de secteur.

#### **Dans le secteur UF 3 :**

Non règlementé.

#### **Dans l'ensemble de la zone UF :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

## Article UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article UF 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

## Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'à :

- d'une part l'égout des toitures,
- d'autre part le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

### Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **Dans les secteurs UF1 et UF2 : 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;**
- **Dans le secteur UF3 : 10,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**
- **Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 10,00 mètres.**

## Article UF 11 – Aspect extérieur des constructions

### Pour rappel :

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.

### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

### **Pour les autres constructions :**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Matériaux :**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Tous les matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, agglomérés de béton, brique creuse, etc...) doivent l'être obligatoirement.

- **Toitures :**

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les toitures plates sont admises.

- **Énergies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être encastrés dans la toiture ou posés en légère sur-imposition.

- **Clôtures :**

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 m.

## **Article UF 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour :

- le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs.
- permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées aux commerces :** il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement pour les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les constructions destinées à l'artisanat :** une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées aux bureaux, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées aux établissements de santé :** il les espaces à réserver au stationnement doivent être dimensionnés de manière à être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés ainsi que des patients et visiteurs.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** une place de stationnement par chambre et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place de stationnement pour 5 chambres.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

## 2. Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements réalisés dans un immeuble collectif, ou 3 bureaux, il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## Article UF 13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé une part minimale d'espaces libres représentant 60% de la surface du terrain d'assiette.

En outre, afin de limiter les ruissellements, d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales et de préserver une part de biodiversité, le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres en pleine terre (coefficient de biotope). Ainsi 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et / ou végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (2,00 mètres minimum de hauteur) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

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

## Article UF 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogé.

### Article UF 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### Article UF 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## ZONE UP

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui regroupe des équipements publics et d'intérêt collectif dédiés à l'enseignement (Lycée Jean Jaurès, collège du Pic-Saint-Loup).

La zone UP est en partie concernée par :

- des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*) ;

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'habitat, non réalisées dans les conditions définies à l'article UP 2 suivant ;
- Les constructions dédiées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

#### **Rappels :**

**Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article UP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes, uniquement si elles sont liées au fonctionnement des établissements d'enseignement existants.

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone) :** le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article UP 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (*cf. Règlement départemental du SDIS en vigueur joint en annexe du PLU*).

Ainsi, les dimensions minimales suivantes doivent être respectées pour les voies nouvelles :

- Voie nouvelle privée ou servitude de passage : 5 mètres.
- Voie nouvelle ouverte à la circulation publique :
  - Sens unique : 4 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)
  - Double sens : 5,50 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

## Article UP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable :

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

### Assainissement des eaux usées :

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

#### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

#### **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

#### **3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### Gestion des eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

« *L'étude de gestion des eaux pluviales* » jointe en annexe n°6.11 du PLU comporte également des prescriptions techniques particulières à la gestion des eaux pluviales relatives aux secteurs soumis aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Le pétitionnaire s'y référera également.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

**Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

**Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

**Dimensionnement de l'ouvrage :**

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

**Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :**

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type déboureur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

**Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :**

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).

- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagée.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

#### **Électricité-téléphone-télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique manifeste. Dans ce dernier cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

#### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

### **Article UP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Les bâtiments publics peuvent être implantés indifféremment à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

### Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de secteur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

### Article UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### Article UP 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

### Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions

#### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'à :

- d'une part l'égout des toitures,
- d'autre part le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

**Hauteur totale :**

La hauteur maximale des constructions équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10,00 mètres.

**Article UP 11 – Aspect extérieur des constructions****Pour rappel :**

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.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

**Article UP 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour :

- le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs.
- permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking “PMR”, et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

**Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré ;
- deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 2<sup>d</sup> degré ;

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### Article UP 13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé une part minimale d'espaces libres représentant 60% de la surface du terrain d'assiette.

En outre, afin de limiter les ruissellements, d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales et de préserver une part de biodiversité, le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres en pleine terre (coefficient de biotope). Ainsi 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et / ou végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (2,00 mètres minimum de hauteur) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

### Article UP 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogé.

### Article UP 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### Article UP 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## ZONE US

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à l'ancienne école ESARC (appelée aussi « ancien campus de Bissy »), située dans la partie Sud de la commune.

Cette zone est appelée à recevoir l'accueil d'un **pôle de consultations médicales et paramédicales** comprenant une crèche.

La zone US est en partie concernée par :

- des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe 6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

**Rappels :**

**Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

**Article US 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions**

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées aux bureaux (activités médicales et paramédicales) ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sachant que seuls les Établissements Recevant du Public de catégorie 5 sont admis ;
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...),
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site,
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

**Rappels :**

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone) :** le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

**REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE****Article US 3 – Conditions de desserte par les voies****Accès :**

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

### **Voirie :**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, largeur minimale de la chaussée circulée fixée à :

- 4,00 mètres pour les voies à sens unique ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens.

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

Les voies doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

### **Voies nouvelles :**

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- 6,90 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée circulée de 5,50 mètres minimum et 1 trottoir de 1,40 mètres minimum libre de tout mobilier et obstacle.
- 5,50 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée circulée de 4,00 mètres minimum et 1 trottoir de 1,40 mètres minimum, libre de tout mobilier et obstacle. En cas d'impossibilité, les cheminements doux et le trottoir peuvent être dissociés de la voirie.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **Article US 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement des eaux usées :**

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

#### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Les eaux grises et les eaux vannes doivent être séparées.

#### **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

#### **3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### **Gestion des eaux pluviales :**

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

« *L'étude de gestion des eaux pluviales* » jointe en annexe n°6.11 du PLU comporte également des prescriptions techniques particulières à la gestion des eaux pluviales relatives aux secteurs soumis aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Le pétitionnaire s'y référera également.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

**Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

**Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

**Dimensionnement de l'ouvrage :**

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

**Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :**

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type déboureur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

**Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :**

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).
- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagé.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

#### **Électricité-téléphone-télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique manifeste. Dans ce dernier cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

#### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

### **Article US 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## **REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5,00 mètres par rapport à l'emprise de la RD127E3 ;
- 3,00 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques ;

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

## Article US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

## Article US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article US 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain d'assiette.

## Article US 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit d'une part, et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus d'autre part.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

### Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère (R+2 maximum), sans dépasser la hauteur de la construction voisine.

## Article US 11 – Aspect extérieur des constructions

### Pour rappel :

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.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

**Pour les autres constructions :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**Les vérandas :**

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

**Les toitures :**

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts de tuile de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures en zinc sont interdites.

En cas de génoise, il est conseillé de les réaliser en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments préfabriqués ou standards du commerce.

Les toitures plates sont autorisées. Si nécessaire, la remontée d'acrotère devra permettre la sécurité des biens et des personnes. Les éléments techniques seront regroupés pour minimiser leur impact visuel.

**Les façades :**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs (cf. annexe n°6 du règlement écrit).

Les climatiseurs et tout moteur de ce type doivent répondre aux conditions suivantes :

- Implantation interdite sur les façades donnant sur les voies publiques. Lorsque la construction est entourée de deux voies publiques, les climatiseurs seront disposés côté jardin.
- Implantation autorisée en pied de façade, à condition du respect d'un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative et de n'être pas visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.
- Implantation autorisée sur les toits-plats à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.

### **Les clôtures :**

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

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

La clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

En dehors des secteurs concernés par la zone de risque du PPRI, les règles suivantes s'appliquent :

Les clôtures sur rue (voie publique ou privée) seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à maille rigide ou d'une ferronnerie (de couleur verte, noire, blanche ou grise). L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur. A défaut de mur bahut, les clôtures pourront être constituées d'un grillage à maille rigide de couleur verte, noire, blanche ou grise) de 1,80 m de hauteur maximum.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'une grille à maille rigide de couleur verte, noire, blanche ou grise) de 1,80 mètres de hauteur.

Les murs doivent être obligatoirement enduits et les brises vues sur grillage doivent être de type brande ou lames PVC. Tout autre matériau est interdit.

Sont notamment interdits :

- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

**Cuves de récupération des eaux pluviales :** lorsqu'elles ne sont pas enterrées, les cuves de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La couleur de la gouttière doit notamment être traitée en harmonie avec la couleur de la façade.

### **Les boîtes aux lettres :**

Dans le cas d'immeubles collectifs, l'emplacement des boîtes aux lettres devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

### **Les lignes électriques :**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### **Insertion dans la pente, déblais / remblais :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Les murs de soutènement peuvent également être admis pour les aménagements extérieurs si le projet le nécessite.

Les talus doivent être obligatoirement plantés et de pente inférieure à 50 %.

## **Article US 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Pour les constructions destinées aux bureaux, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **2. Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par bureau. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## Article US 13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé une part minimale d'espaces libres représentant 70% de la surface du terrain d'assiette.

En outre, afin de limiter les ruissellements, d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales et de préserver une part de biodiversité, le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres en pleine terre (coefficient de biotope).

Ainsi, 55% de la surface du terrain d'assiette ne doit pas être imperméabilisé, et 45% doit être laissé en pleine terre et / ou végétalisés.

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (2,00 mètres minimum de hauteur, diamètre 20/25 minimum) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

## Article US 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogé.

## Article US 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lors de toute demande de permis de construire (pour une nouvelle construction, une rénovation ou pour l'extension d'une construction existante, destinée à l'habitat), il est demandé la mise en place d'une cuve enterrée de récupération des eaux de toiture.

## Article US 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

---

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non encore équipée, à destination principale d'habitat.

Elle est composée de deux secteurs :

- Le **secteur 1AU1**, qui correspond au secteur du Domaine de Saint-Clément, destiné à être urbanisé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et situé à proximité du cœur de village ;
- Le **secteur 1AU2**, qui correspond au secteur de « Bissy III », destiné à être urbanisé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et situé dans la partie Sud de la commune.

La zone 1AU est en partie concernée par :

- des risques d'inondations et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.3 du PLU*) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*) ;
- des périmètres de protection de captages d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (*Cf. annexe 6.2. du PLU*) ;
- des éléments remarquables du patrimoine bâti, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) et listés en annexe n°3 du règlement écrit, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Elle fait par ailleurs l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (*cf. pièce n°3 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone dans les conditions définies à l'article 1AU 11 ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

#### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 1AU 1, sous réserve :
  - D'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
  - D'être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) (*cf. pièce n°3 du PLU*)
  - De comporter une part minimale de logements aidés (tels que définis par la réglementation en vigueur) à l'échelle de la zone, fixée à :
    - 37% dans le secteur 1AU1 uniquement (le nombre de logements aidés devant être arrondi à l'unité supérieure) ;
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie... )
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) sont obligatoirement à respecter ;
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone)** : le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article 1AU 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès :

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (*cf. Règlement départemental du SDIS en vigueur joint en annexe du PLU*).

Ainsi, les dimensions minimales suivantes doivent être respectées pour les voies nouvelles :

- Voie nouvelle privée ou servitude de passage : 5 mètres.
- Voie nouvelle ouverte à la circulation publique :
  - o Sens unique : 4 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)
  - o Double sens : 5,50 mètres de chaussée + 3 mètres voie douce (piétons et/ou vélos)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées à l'arrière.

### Article 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

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

#### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

## **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

## **3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines (conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique).

### **Gestion des eaux pluviales :**

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc...) dans le respect des recommandations jointes en annexe n°8 du règlement.

« *L'étude de gestion des eaux pluviales* » jointe en annexe n°6.11 du PLU comporte également des prescriptions techniques particulières à la gestion des eaux pluviales relatives aux secteurs soumis aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Le pétitionnaire s'y référera également.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation en prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

#### **Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

#### **Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :**

- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

**Dimensionnement de l'ouvrage :**

- Volume de rétention : 120 l/ m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé

Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.

- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.

Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :

- La rétention en réservoir :
  - o type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère)
  - o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.

La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

**Mise en place de mesures de traitement de la pollution routière :**

Tout projet comportant une surface de voirie y compris les aires de stationnement supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> comportera avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel un dispositif de traitement de la pollution type déboureur/séparateur hydrocarbure dimensionné pour un débit de 1 l/s pour 100 m<sup>2</sup> de voirie.

**Pour tout projet de surface inférieure à 1 hectare mais qui intercepte un impluvium supérieur ou égale à 1 hectare :**

- Pour les projets qui relèvent de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les mesures à appliquer outre celles énoncées dans le règlement de PLU seront celles approuvées par l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de Déclaration ou d'Autorisation. Il s'agit notamment des projets dont le rejet des eaux pluviales est prévu dans les eaux douces, sur le sol ou dans le sous-sol (rubrique 2150 de l'article R214-1).
- Pour les projets qui ne relèvent pas de l'application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, les prescriptions applicables dans le département de l'Hérault en matière de compensation à l'imperméabilisation seront appliquées. Le volume de rétention à créer sera le plus important obtenu soit par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit par la réalisation d'une simulation hydraulique en considérant une pluie centennale et un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée.

Le dispositif de surverse sera dimensionné sur la base du débit de pointe centennal en situation aménagé.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Il convient pour cela de se conformer à la législation en vigueur ; en outre, le rejet des eaux de piscine doit notamment respecter l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

#### **Électricité-téléphone-télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

#### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

### **Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## **REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques fixée à :

- 30,00 mètres de la RD 112<sup>F2</sup> (Avenue du Lez) dans le secteur 1AU1 ;
- 3,00 mètres dans le secteur 1AU2.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées sous réserve de justification :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale.
- lorsqu'il s'agit de constructions, d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

#### **Reculs par rapport à l'aqueduc de Saint-Clément :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres par rapport à l'emprise de l'aqueduc.

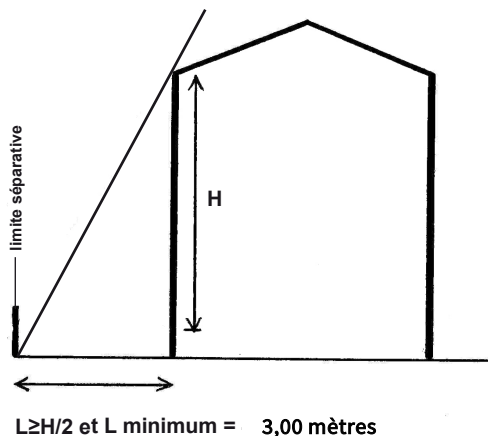
#### **Cas particulier des piscines :**

Il est imposé un recul minimum de 1,50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

## Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans le secteur 1AU1 :

Les constructions doivent respecter un recul (L) correspondant à la règle  $L \geq H/2$ , sans être inférieure à 3,00 mètres, où H correspond à la hauteur maximale de la construction à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



### Dans le secteur 1AU2 :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, uniquement pour les constructions annexes d'une surface de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Implantation en limite séparative autorisée sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
  - Lorsque les propriétaires respectifs ont conclu un accord écrit ;
  - Longueur maximale de la construction en limite séparative : 6,00 mètres linéaires ;
  - Hauteur maximale de la construction en limite séparative : 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
  - Traitement des eaux pluviales via un égout intégré à la toiture (sauf construction réalisée sous forme de toit plat).
- Si la construction n'est pas réalisée en limite séparative (alinéa précédent) : implantation selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
  - Longueur maximale de la construction côté séparative limitée à 6,00 mètres linéaires ;
  - Hauteur maximale de la construction en limite séparative limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
  - Traitement des eaux pluviales via un égout intégré à la toiture (sauf construction réalisée sous forme de toit plat).

### Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

### Cas particulier des piscines :

Il est imposé un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

## Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain d'assiette ;

## Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux d'aménagement jusqu'à l'égout du toit d'une part, et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus d'autre part.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

### **Hauteur totale :**

- Secteur 1AU1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage ou 10,00 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à trois (R+2).
- Secteur 1AU2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,50 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux est limité à deux (R+1).
- Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est portée à 12,00 mètres maximum.

### **Hauteur relative :**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie confrontant le terrain, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15,00 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15,00 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

### **Pour rappel :**

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.

### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article. Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception à condition de démontrer une intégration paysagère et architecturale dans le contexte.

### **Pour les autres constructions :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### **Les vérandas :**

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

#### **Les toitures :**

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts de tuile de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures en zinc sont interdites.

En cas de génoise, il est conseillé de les réaliser en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments préfabriqués ou standards du commerce.

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates non accessibles sont autorisées pour les annexes.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être encastrés dans la toiture ou posés en légère sur-imposition.

#### **Les façades :**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs (cf. annexe n°6 du règlement écrit).

**Les climatiseurs et tout moteur de ce type** doivent répondre aux conditions suivantes :

- Implantation interdite sur les façades donnant sur les voies publiques. Lorsque la construction est entourée de deux voies publiques, les climatiseurs seront disposés côté jardin.
- Implantation autorisée en pied de façade, à condition du respect d'un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative et de n'être pas visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.
- Implantation autorisée sur les toits-plats à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique ou depuis un voisinage déjà existant.

### **Les clôtures :**

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

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

La clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

### **En dehors des secteurs concernés par la zone de risque du PPRI, les règles suivantes s'appliquent :**

Les clôtures sur rue (voie publique ou privée) seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage à maille rigide de couleur verte, noire, blanche ou grise) doublé d'une haie végétale. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit, d'un mur plein en pierres ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage à maille rigide de couleur verte, noire, blanche ou grise) doublé d'une haie végétale. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.

Sauf en cas de murs en pierres, les murs doivent être obligatoirement enduits et les brises vues sur grillage doivent être de type brande ou lames PVC. Tout autre matériau est interdit.

Sont notamment interdits :

- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

**Cuves de récupération des eaux pluviales :** lorsqu'elles ne sont pas enterrées, les cuves de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La couleur de la gouttière doit notamment être traitée en harmonie avec la couleur de la façade.

### **Les emplacements à containers d'ordures ménagères :**

Dans le cas des nouvelles constructions destinées à l'habitat, un emplacement (ou local) destiné aux containers pour ordures ménagères, facilement accessible aux engins de collecte et dimensionné pour permettre le rangement de 2 ou 3 poubelles, devra être prévu en renforcement de la clôture sur rue. Il devra être traité ou habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

### Les boîtes aux lettres :

Dans le cas d'immeubles collectifs, l'emplacement des boîtes aux lettres devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

### Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

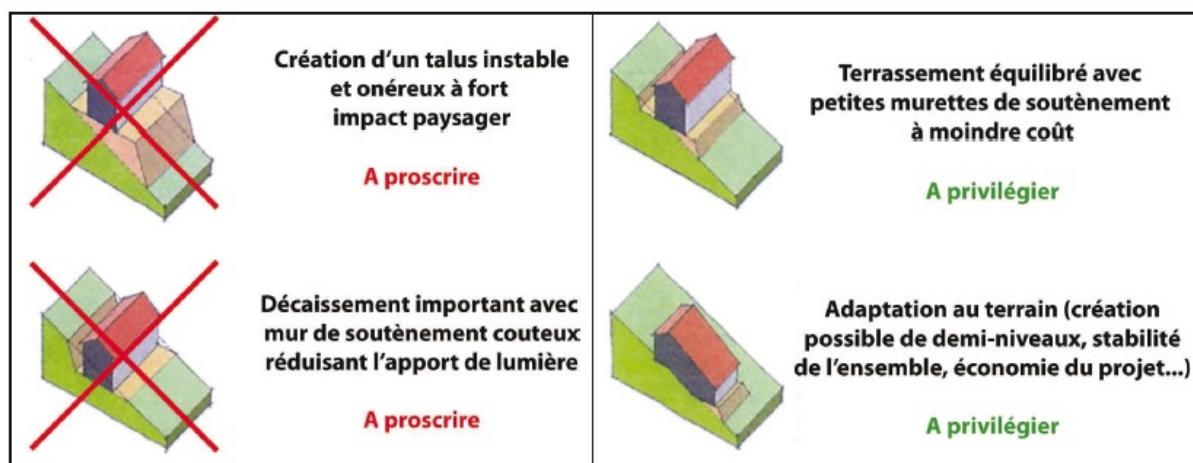
Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### Insertion dans la pente, déblais / remblais :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les terrassements seront limités au strict minimum, avec 1 m de dénivelé maximum pour les annexes (dont les piscines) et les terrasses. Les terrassements seront soutenus de préférence par des murets en pierre de type restanques, faïsse ou bancau).

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Les talus doivent être obligatoirement plantés et de pente inférieure à 50 %.

### Éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments remarquables du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°3 du présent règlement écrit.

## Article 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking “PMR”, et à 2,00 mètres s’il s’agit d’une place de stationnement longitudinal.

### 1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées à l’habitat :** deux places de stationnement par logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d’évolution à l’intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d’accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### 2. Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements réalisés dans un immeuble collectif, ou 3 bureaux, il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos à raison d’1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé une part minimale d’espaces libres représentant 50% de la surface du terrain d’assiette.

En outre, afin de limiter les ruissellements, d’augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales et de préserver une part de biodiversité, le pétitionnaire devra prévoir une part d’espaces libres en pleine terre (coefficient de biotope). Ainsi 65% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et / ou végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (2,00 mètres minimum de hauteur) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain, dans le respect des essences citées dans le cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d’Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les arbres existants seront conservés sauf à l’emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l’identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble réalisés sur un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs (aires de jeux, bassin de rétention accessible, piétonnier, plantations d’alignement...).

## Article 1AU 14 – Coefficient d’occupation des sols

Article abrogé.

### Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lors de toute demande de permis de construire (pour une nouvelle construction, une rénovation ou pour l'extension d'une construction existante, destinée à l'habitat), il est demandé la mise en place d'une cuve enterrée de récupération des eaux de toiture.

### Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

---

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est composée de trois secteurs :

- Le **secteur A1** : correspondant à une zone agricole à très forte valeur économique, à protéger de toute nouvelle construction, notamment en raison du fort potentiel agronomique des terres ;
- Le **secteur A2** : correspondant à une zone agricole d'intérêt paysager dans laquelle aucune construction nouvelle (y compris nécessaire à l'exploitation agricole) n'est autorisée afin de préserver les cônes de vues ;
- Le **secteur A3** : correspondant aux autres espaces agricoles, plus ordinaires, où des constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être admises sous conditions.

Au sein de la zone A, certains bâtiments peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par un graphisme dédié sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°5 du présent règlement écrit.

La zone A est en partie concernée par :

- des risques d'inondations et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.3 du PLU*) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*) ;
- des périmètres de protection de captages d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (*Cf. annexe 6.2. du PLU*) ;
- des éléments remarquables du patrimoine bâti, repérés sur le document graphique du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°3 du règlement écrit, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- des éléments remarquables du patrimoine naturel, repérés par des trames et figurés spécifiques sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°4 du règlement écrit, qui sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2 et notamment :**

- Les constructions destinées à l'habitat non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2 ;
- Les constructions destinées au commerce non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2 ;
- Les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas directement nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Peuvent être admises, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur A1, est autorisé :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU ;
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie... )
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

### Dans les secteurs A2, sont également autorisées :

Les extensions limitées des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les extensions limitées des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve que :

- Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
- L'extension soit limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.

### Dans les secteurs A3, sont également autorisées :

- Les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles (bâtiments destinés au stockage du matériel, des récoltes et au logement des exploitants ou de leur personnel), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve :
  - De s'implanter à 50,00 mètres minimum de la limite des zones urbaines (zones U). Cette distance minimale est portée à 100,00 mètres pour les élevages ;
  - De faire l'objet de mesures d'insertion paysagère ;

Les nouvelles habitations sont admises sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, et à condition d'être implantée dans un rayon de 50,00 mètres maximum des bâtiments nécessaires à l'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve :
  - De s'implanter à 50,00 mètres minimum de la limite des zones urbaines (zones U). Cette distance minimale est portée à 100,00 mètres pour les élevages ;
  - De faire l'objet de mesures d'insertion paysagère ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les changements de destination des bâtiments existants spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°5 du présent règlement écrit, vers une ou plusieurs des destinations suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées : hébergement hôtelier (du type gîtes, chambres d'hôtes, etc...), restaurant, salle de réception ainsi que les espaces de vente de produits issus de l'exploitation agricole ;

Le changement de destination doit se faire dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en préservant leur qualité architecturale initiale et en ne compromettant pas l'exploitation agricole existante.
- Les extensions limitées des habitations existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes (dont les piscines) des habitations existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale et à condition de s'implanter dans un rayon de 20,00 mètres maximum autour de l'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Rappels :**

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) sont obligatoirement à respecter ;
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.
- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone)** : le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article A 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 4,00 mètres).

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

### Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation 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 point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

#### Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les eaux vannes et les eaux grises doivent être séparées afin de permettre une réutilisation des eaux grises (pour les sanitaires par exemple). Une notice justificative est à établir.

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

#### **Gestion des eaux pluviales :**

Les aménagements et constructions autorisés dans la zone ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

### **Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## **REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 986 ;  
Pour rappel, sous réserve des dispositions propres à la zone (articles A 1 et A 2), dans la marge de recul de 75,00 mètres à partir de l'axe de la RD 986, les constructions et installations suivantes sont admises :
  - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - bâtiments d'exploitation agricole ;
  - réseaux d'intérêt public.
- 15,00 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5,00 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

#### **Reculs par rapport à l'aqueduc de Saint-Clément :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres par rapport à l'emprise de l'aqueduc.

### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

Les constructions sont interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau tels que repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les remblais sont également interdits au sein de cette bande.

### **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

### **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article A 9 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

### **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) :

- d'une part jusqu'à l'égout des toitures
- d'autre part jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

#### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout des toitures et 8,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes aux habitations existantes autorisées par l'article 2, la hauteur maximale est fixée à 4,00 mètres.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est portée à 8,50 mètres maximum.

## Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

### Pour rappel :

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.

### Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Matériaux :

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Tous les matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, agglomérés de béton, brique creuse, etc...) doivent l'être obligatoirement.

- Toitures :

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 33%.

- Énergies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être encastrés dans la toiture ou posés en légère sur-imposition.

- Clôtures :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les extensions des constructions existantes autorisées doivent être réalisés dans le respect de leur caractère d'origine.

### Éléments remarquables du patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments remarquables du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°3 du présent règlement écrit.

## Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

### Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les arbres existants seront conservés sauf à l'emplacement de la construction afin de préserver la qualité paysagère et l'identité boisée de la commune.

Toutes dispositions seront prises pour protéger les racines et les troncs lors des travaux de construction.

Tout abattage complémentaire souhaité fera l'objet d'une demande en mairie. Il devra être compensé par la plantation d'un arbre en remplacement conforme au cahier de recommandations joint en annexe n°7 du règlement écrit (chêne vert, chêne blanc, érable de Montpellier, pin d'Alep, pin pignon, micocoulier, etc).

Les constructions ou extensions autorisées devront être accompagnées de plantations d'accompagnement, en particulier dans le cas de stockage ou de dépôts de matériels.

#### **Éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique :**

Les éléments remarquables du patrimoine naturel repérés par des trames et figurés spécifiques sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°4 du présent règlement écrit.

### Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogé.

### Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

---

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière protégée 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 N est composée de quatre secteurs :

- Le **secteur N1** : correspondant à une zone naturelle protégée ;
- Le **secteur N2** : correspondant à une zone naturelle où sont admis des aménagements légers liés à des activités de plein air ;
- Le **secteur N3** : correspondant à la station d'épuration située à l'Est de la commune ;
- Le **secteur N4** : correspondant au cimetière situé dans la partie Nord de la commune.

La zone N est en partie concernée par :

- des risques d'inondations et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe n°6.3 du PLU*) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Clément-de-Rivière (*Cf. annexe 6.4 du PLU*). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- des risques liés au « retrait-gonflement » des argiles. A ce titre des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*) ;
- des périmètres de protection de captages d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (*Cf. annexe 6.2. du PLU*) ;
- des éléments remarquables du patrimoine bâti, repérés sur le document graphique du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°3 du règlement écrit, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- des éléments remarquables du patrimoine naturel, repérés par des trames et figurés spécifiques sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) et listés en annexe n°4 du règlement écrit, qui sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
- des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions destinées à l'habitat non réalisées dans les conditions définies à l'article N 2 ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier non réalisées dans les conditions définies à l'article N 2 ;
- Les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non réalisées dans les conditions définies à l'article N 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts (ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux et déchets divers, etc...).

#### **Rappels :**

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) est strictement interdite.

## Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être admises à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

### Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées :

- Les équipements et aménagements légers temporaires, démontables ou mobiles relatifs à l'activité agro-pastorale, sous réserve de s'implanter à 100,00 mètres minimum de la limite des zones urbaines ;
- Les extensions limitées des habitations existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes (dont les piscines) des habitations existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale et à condition de s'implanter dans un rayon de 20,00 mètres maximum autour de l'habitation.
- L'entretien des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des paysages, des habitats naturels et des espèces.
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie... ) ;
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site ;
  - soit nécessaire à la gestion du pluvial.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

### Uniquement dans le secteur N2 :

Sont également autorisés, les aménagements et installations mesurés, liés à des activités de sports et loisirs de plein-air.

### Uniquement dans le secteur N3 :

Sont également autorisés, les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'évolution de la station de traitement et d'épuration des eaux usées (gestion, entretien, etc...).

### Uniquement dans le secteur N4 :

Sont également autorisés, les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'évolution du cimetière existant.

### Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.3 du PLU*) sont obligatoirement à respecter ;
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRIF de la commune de Saint-Clément-de-Rivière joint en annexe du PLU (*cf. annexe n°6.4 du PLU*) sont obligatoirement à respecter.

- **Dans les secteurs concernés par les risques liés au « retrait-gonflement » des argiles (ensemble de la zone) :** le pétitionnaire se référera aux fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre qui sont annexées au PLU (*Cf. annexe 6.7 du PLU*).

**Les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage)** sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent faire l'objet d'une préservation. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

## REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article N 3 – Conditions de desserte par les voies

#### Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 4,00 mètres).

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

### Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation 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 point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

#### **Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

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

#### **Gestion des eaux pluviales :**

Les aménagements et constructions autorisés dans la zone ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

### **Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé.

## **REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 986 ;  
Pour rappel, sous réserve des dispositions propres à la zone (articles N 1 et N 2), dans la marge de recul de 75,00 mètres à partir de l'axe de la RD 986, les constructions et installations suivantes sont admises :
  - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - bâtiments d'exploitation agricole ;
  - réseaux d'intérêt public.
- 15,00 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5,00 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

#### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

Les constructions sont interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau tels que repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les remblais sont également interdits au sein de cette bande.

## Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

## Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

## Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) :

- d'une part jusqu'à l'égout des toitures,
- d'autre part jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

### Hauteur totale

Pour les extensions autorisées à l'article N 2, la hauteur maximale est limitée à l'existant.

Pour les constructions annexes aux habitations existantes autorisées par l'article 2, la hauteur maximale est fixée à 4,00 mètres.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est portée à 8,50 mètres maximum.

## Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

### Pour rappel :

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.

Les extensions et modifications des constructions existantes autorisées doivent être réalisés dans le respect de leur caractère d'origine.

**Clôtures :**

Conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement (sauf exceptions mentionnées dans cet article), les clôtures devront respecter les normes suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- présenter des caractéristiques techniques les rendant ni blessantes, ni piégeantes pour la faune ;
- être constituées de matériaux naturels ou traditionnels (comme le bois).

La haie végétale étant à privilégier.

**Éléments remarquables du patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :**

Les éléments remarquables du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°3 du présent règlement écrit.

**Article N 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article N 13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) comme des Espaces Boisés Classés (EBC) doivent faire l'objet d'une préservation.

**Éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique :**

Les éléments remarquables du patrimoine naturel repérés par des trames et figurés spécifiques sur les documents graphiques du règlement (*cf. plan de zonage n°5.5*) sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »). Leur liste et le règlement associé sont présentés en annexe n°4 du présent règlement écrit.

**Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Article abrogé.

### Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

## ANNEXES DU REGLEMENT

---



## ANNEXE N°1 : LEXIQUE DU REGLEMENT

---

### **Accès direct :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

### **Activités :**

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

### **Activités artisanales :**

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

### **Activités industrielles :**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis ainsi que la production d'énergie.

### **Adaptations mineures :**

L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

### **Aire de stationnement :**

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5,00 mètres. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

### **Alignement :**

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

### **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 d'en 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, sauf pour les auvents (du type pergola, carport, tonnelle, etc.). Une annexe ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.

**Arbres de hautes tiges :**

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7,00 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Baie :**

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bâtiment venant à être détruit ou démoli :**

La destruction / démolition en tout ou partie d'un bâtiment doit être consécutive à un sinistre, ce qui exclu notamment les destructions / démolitions résultants d'une dégradation progressive du bâtiment ou bien les destructions / démolitions volontaire de la part du propriétaire afin de rebâtir à neuf.

**Camping, Caravane :**

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-33 et R.111-34 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

**Carrière :**

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

**Chaussée :**

Partie roulée de la plateforme.

**Clôtures :**

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*). La hauteur de toute clôture doit être comptée à partir du terrain naturel et mesurée côté domaine public.

**Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

### **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 et 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.

**Destinations :** La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilette ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

- **Commerces :**

- commerce alimentaire :

- cafés et restaurants ;
- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;

- commerce non alimentaire :

- équipement de la personne :

- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

- équipement de la maison :
  - brocante ;
  - gros et petit électroménager ;
  - gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau) ;
  - quincaillerie ;
  - tissus ;
  - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
  - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
  - station essence ;
- loisirs :
  - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
  - musique ;
  - jouets, jeux ;
  - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
  - pharmacie hors CDEC ;
  - tabac ;
  - presse ;
  - cadeaux divers ;
  - fleuriste, graines, plantes ;
  - horlogerie, bijouterie ;
  - mercerie ;
  - maroquinerie ;
  - parfumerie ;
  - galerie d'art ;
  - animalerie
- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);

**- Services publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

**- Exploitation agricole**

**- Exploitation forestière ;**

**- Habitation ;**

**- Hébergement hôtelier ;**

**- Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

**Construction et établissement à caractère stratégique :**

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

**Construction et établissement à caractère vulnérable :**

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc...

### **Débit de fuite**

Le débit de fuite désigne le débit d'eau volontairement laissé s'écouler depuis un ouvrage de rétention vers le réseau d'évacuation, de manière contrôlée et progressive.

- Il permet de limiter le débit rejeté, surtout lors de fortes pluies.
- Ce débit est souvent défini dans les prescriptions techniques ou réglementaires.
- Un organe de régulation permet de maîtriser ce débit.

### **Débit de surverse**

Le débit de surverse correspond à la quantité d'eau qui dépasse la capacité d'un ouvrage de rétention ou de traitement et qui est évacuée vers le milieu naturel ou un réseau de secours.

- Il se produit lors d'un événement pluvieux intense ou prolongé.
- Il est généralement exprimé en litres par seconde (l/s).
- Ce débit est souvent limité par des dispositifs réglementaires pour éviter les inondations ou la pollution.

### **Défrichement**

- (Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985)
- (Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990)
- (Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur au plus tard le 5 juillet 1993)
- (Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 I Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

### **Dispositif de rétention des eaux de pluie**

Un dispositif de rétention des eaux de pluie est un ouvrage destiné à stocker temporairement les eaux pluviales afin de :

- Limiter le débit de ruissellement vers les réseaux publics ou les milieux naturels,
- Éviter les risques d'inondation,
- Retarder le rejet des eaux pour soulager les infrastructures aval.

### **Document graphique du règlement :**

Les mentions faites au document graphique du règlement correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme.

### **Emplacements réservés** (notamment article L.152-2 du code de l'urbanisme) :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

### **Emprise au sol (des constructions) :**

L'emprise au sol est 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.

*NB : Les constructions dont la hauteur au TN (Terrain Naturel) est inférieure à 0,60 m ne sont pas constitutives d'emprise au sol (terrasses notamment).*

### **Emprises publiques / voies publiques :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

### **Espaces Boisés Classés – bois et forêt** (notamment article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme) :

#### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas visés par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme

### **Étage :**

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

### **Existant (bâtiment ou construction) :**

Existant à la date d'approbation du PLU.

### **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 façade existante.

### **Façade :**

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

### **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 prospect et d'emprise au sol.

### **Hauteur :**

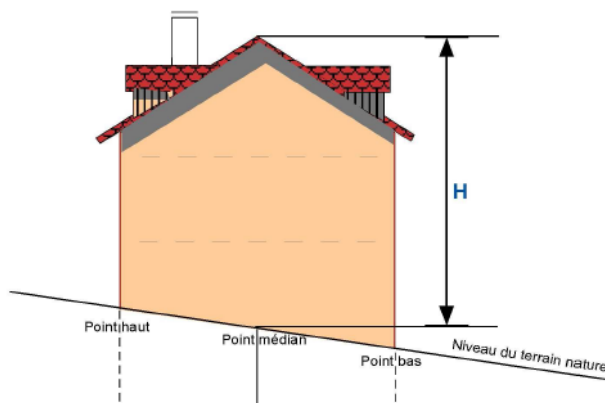
Sauf si le règlement propre à chaque zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade d'une part et au point le plus haut de la construction d'autre part, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il est exigé que les cotes NGF (nivellement général de la France) du terrain naturel avant travaux ainsi que des niveaux finis de la construction soient clairement indiqués sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, équipements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est mesurée à partir du sol existant (avant travaux) jusqu'au sommet.

### **Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :**

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 10,00 mètres maximum, la hauteur (H) est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 10,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Limites séparatives du terrain :**

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.

**Mur bahut**

Muret bas.

**Niveau**

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+X.  
Il comprend :

- le rez-de-chaussée (noté R)
- le nombre d'étages supérieurs (noté X)

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols, sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'un mètre le niveau du sol extérieur.

**Ouvrages techniques ou superstructure**

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

**Ouvrages techniques au sol**

Les ouvrages techniques au sol sont également des constructions réglementées pour l'application du présent PLU (exemples : antennes, pylones, cheminées) même en l'absence d'espace utilisable par l'homme.

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements soumis à permis d'aménager,
- les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

**Opérations de constructions groupées**

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **Ouvrage d'art :**

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

### **Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés pour une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à une fonction collective.

### **Piscines :**

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (margelles, plage,...).

### **Plate-forme**

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

### **"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"**

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

### **Protection (pluie) centennale**

Une protection centennale signifie que les ouvrages sont conçus pour :

- Résister ou gérer un événement extrême (pluie, crue) avec une période de retour de 100 ans,
- Éviter les débordements, inondations ou dommages majeurs associés à cet événement.

### **Restauration ou Rénovation**

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

### **Recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

### **Retrait - prospect**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique au nu de la façade concernée, c'est à dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures...).

### **Réhabilitation**

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

### **Secteur, sous-secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

## Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

**Stationnement** (article L151-33 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **Surface artificiellement imperméabilisée**

S'entend comme « surface artificiellement imperméabilisée » le cumul des surfaces suivantes :

- 100% de l'emprise au sol
- 100% des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, y compris recouverte de lames en bois)
- 100% des toitures terrasse, y compris végétalisées
- 50% des revêtements perméables pour l'air et l'eau (couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants, lames en bois, etc. disposées sur le sol d'origine)
- 0% pour les surfaces en pleine terre végétalisées ou naturellement imperméables (roche apparente ou affleurante)

## **Surface de plancher**

- Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme
- Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris en application de l'ordonnance

« Art. R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain naturel**

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

**Unité foncière**

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale sont comptabilisées dans le calcul.

**Voie**

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

**Voie privée**

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

**Voie (voirie) publique**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d'intérêt communautaire et la voirie communale.

## ANNEXE N°2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

**Les emplacements réservés** tels que mentionnés à l'article L151-41 et aux articles R151-34, L.152-2 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et répertoriés dans la liste ci-dessous.

| N° | Désignation                                                                                                                             | Superficie approximative | Bénéficiaire |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1  | Réalisation de la Liaison Intercantonale d'Évitement Nord -<br>Section Bel-Air / Saint-Gély-du-Fesc Nord.<br>Projet de mise à 2x2 voies | 16 943 m <sup>2</sup>    | Département  |
| 2  | Réalisation de réservoirs d'eau potable                                                                                                 | 7 933 m <sup>2</sup>     | Commune      |
| 3  | Création d'une liaison douce                                                                                                            | 3 143 m <sup>2</sup>     | Commune      |
| 4  | Création d'une station de traitement de l'eau potable                                                                                   | 5 715 m <sup>2</sup>     | Commune      |
| 5  | Réalisation d'un programme de logements aidés : 100%                                                                                    | 11 042 m <sup>2</sup>    | Commune      |
| 6  | Création d'un équipement public                                                                                                         | 11 042 m <sup>2</sup>    | Commune      |
| 7  | Création d'un équipement public                                                                                                         | 5 899 m <sup>2</sup>     | Commune      |
| 8a | Création d'une liaison douce                                                                                                            | 386 m <sup>2</sup>       | Commune      |
| 8b | Création d'une liaison douce                                                                                                            | 680 m <sup>2</sup>       | Commune      |
| 9  | Création d'un captage d'eau potable                                                                                                     | 970 m <sup>2</sup>       | Commune      |
| 10 | Extension du réservoir - Château d'eau de Piedmarche                                                                                    | 1 315 m <sup>2</sup>     | Commune      |
| 11 | Création d'une liaison douce                                                                                                            | 1 418 m <sup>2</sup>     | Département  |
| 12 | Aménagement du carrefour RD127E3-Montée du Morastel                                                                                     | 929 m <sup>2</sup>       | Commune      |
| 13 | Aménagement d'une voie bus de délestage sécurisée                                                                                       | 568 m <sup>2</sup>       | Commune      |

## ANNEXE N°3 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

---

*Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »).*

| N° | Désignation                              | Règlement associé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Aqueduc de Saint-Clément                 | Les éléments remarquables du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.<br><br>Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. |
| 2  | Domaine de Fontfroide le bas             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3  | Pigeonnier de la colline des Fontanelles |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4  | Folie-architecturale de Piedmarche       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5  | Domaine des Fontanelles                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6  | Domaine de Fontfroide le haut            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## ANNEXE N°4 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

*Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »)*

| N° | Désignation                                                      | Type d'élément               | Règlement associé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Haies et alignements arborés de la Prade et Saint-Sauveur        | Haies et alignements arborés | <p>Les éléments végétaux repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p><b>Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit</b>, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie de l'arbre, ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique.</p> <p>Au sein d'une zone tampon de 150 mètres autour de ces éléments protégés, les talus, fossé, ronciers, arbustes buissonnants et haies sont à conserver ; les brulages et l'utilisation d'appareils pouvant endommager les arbres sont interdits. L'entretien courant des routes et de leurs abords est autorisé sous réserve de mettre en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement.</p> |
| 2  | Haies et alignements arborés de la Grange                        |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3  | Haies Lironde                                                    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4  | Haies agricoles du Patus                                         |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6  | Alignements d'arbres et haies agricoles de la Jasse et d'Embarre |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 11 | Haies et alignements arborés des Sauces                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 12 | Alignement de platanes                                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13 | Haies et alignements arborés de Fontfroide et des Fontanelles    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 14 | Haies et alignements arborés domaine La Lironde                  | Boisements d'intérêt         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5  | Boisement domaine de la Lironde                                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7  | Boisement du Mas de Quarante                                     |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8  | Boisement des champs de Peyre-Grosse                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| N° | Désignation                                  | Type d'élément        | Règlement associé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | Ripisylves du Lez et de ses affluents        | Ripisylves            | <p>Les ripisylves repérées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p><b>Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit</b>, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie de l'arbre, ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16 | Ripisylves de la Lironde et de ses affluents |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 17 | Mare de Quarante                             | Mares (zones humides) | <p>Les mares repérées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p><b>Sont ainsi interdits :</b> toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir : remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations.</p> <p><b>Sont uniquement autorisés :</b> les travaux de restauration et de réhabilitation des zones mares visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.</p> <p>Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).</p> |
| 18 | Mare de Lacassi                              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 19 | Chêne du quartier de la Colline              | Arbres remarquables   | <p>Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique et paysagers.</p> <p><b>Leur coupe ou abattage sont interdits</b> sauf pour raison majeure de sécurité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20 | Peuplier noir du Domaine de Font froide      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## ANNEXE N°5 : DOMAINES AGRICOLES POUVANT BENEFICIER D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

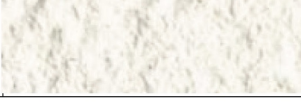
*Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage n°5.5 (« Autres dispositions édictées par le PLU »)*

| Désignation                                                                  | Extrait ortho-photo                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Domaine de la Grange des Pins</b><br/>(Secteur Nord de la commune)</p> |  <p>Source : <a href="http://www.geoportail.fr">www.geoportail.fr</a></p>  |
| <p><b>Domaine de Fontfroide-le-Bas</b><br/>(Secteur Sud de la commune)</p>   |  <p>Source : <a href="http://www.geoportail.fr">www.geoportail.fr</a></p> |

| Désignation                                                                                         | Extrait ortho-photographie                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Domaine de l'ancienne ferme des Fontanelles</b></p> <p><i>(Secteur Sud de la commune)</i></p> |  <p>Source : <a href="http://www.geoportail.fr">www.geoportail.fr</a></p> |

## ANNEXE N°6 : PALETTE DE COULEURS POUR LES PEINTURES ET LES ENDUITS EXTERIEURS (SAUF EN UA2)

### Références chromatiques pour les façades

| Références Chromatiques des façades |                                                                                     | Références WEBER | Références PRB |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| ROUGE TERRITE                       |    | 327              | 184            |
| JAUNE DUNE                          |    | 101              | 001            |
| DORE CHAUD                          |    | 301              | 030            |
| PIERRE FONCE                        |    | 017              | 014            |
| ORANGE FLAMBOYANT                   |    | 103              | 948            |
| ORANGE FONCE                        |   | 081              | 413            |
| BEIGE AMBRE                         |  | 104              | 740            |
| ORANGE CLAIR                        |  | 083              | 031            |
| OCRE ROMPU                          |  | 215              | 010            |
| BEIGE CLAIR                         |  | 207              | 721            |
| CENDRE BEIGE CLAIR                  |  | 203              | 757            |
| GRIS FONCE                          |  | 609              | 625            |
| GRIS CLAIR                          |  | 666              | 039            |
| BLANC CASSE                         |  | 001              | 015            |
| BLANC                               |  | 000              | 006            |

### Références chromatiques pour les volets et ferronneries

|                 |                                                                                     |             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| VERT FONCE      |    | RAL 6002    |
| VERT CLAIR      |    | RAL 6021    |
| BLEU FONCE      |    | RAL 5013    |
| BLEU CLAIR      |    | RAL 5024    |
| ROUGE RUBIS     |    | RAL 3003    |
| GRIS ANTHRACITE |    | RAL 7016    |
| GRIS CLAIR      |    | RAL 7001    |
| BLANC           |   |             |
| NOIR            |  | SAUF VOLETS |

## ANNEXE N°7 : LISTE DE VEGETAUX A PRIVILEGIER

Conception graphique / réalisation : CAUE de l'Hérault, 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier / Tél. 04 99 133 700 - Fax 04 99 133 710 / Mail : caueherault@caue34.fr / Internet : <http://herault.caue-ic.org/> / Photographie : Atelier Six, tél. 04 67 63 32 00

Ce «miniguide»  
présente une sélection  
d'essences végétales  
particulièrement bien  
adaptées aux conditions  
écologiques contrastées  
et difficiles du  
département de l'Hérault

Une analyse de  
la couverture végétale définit  
trois grands ensembles



Littoral



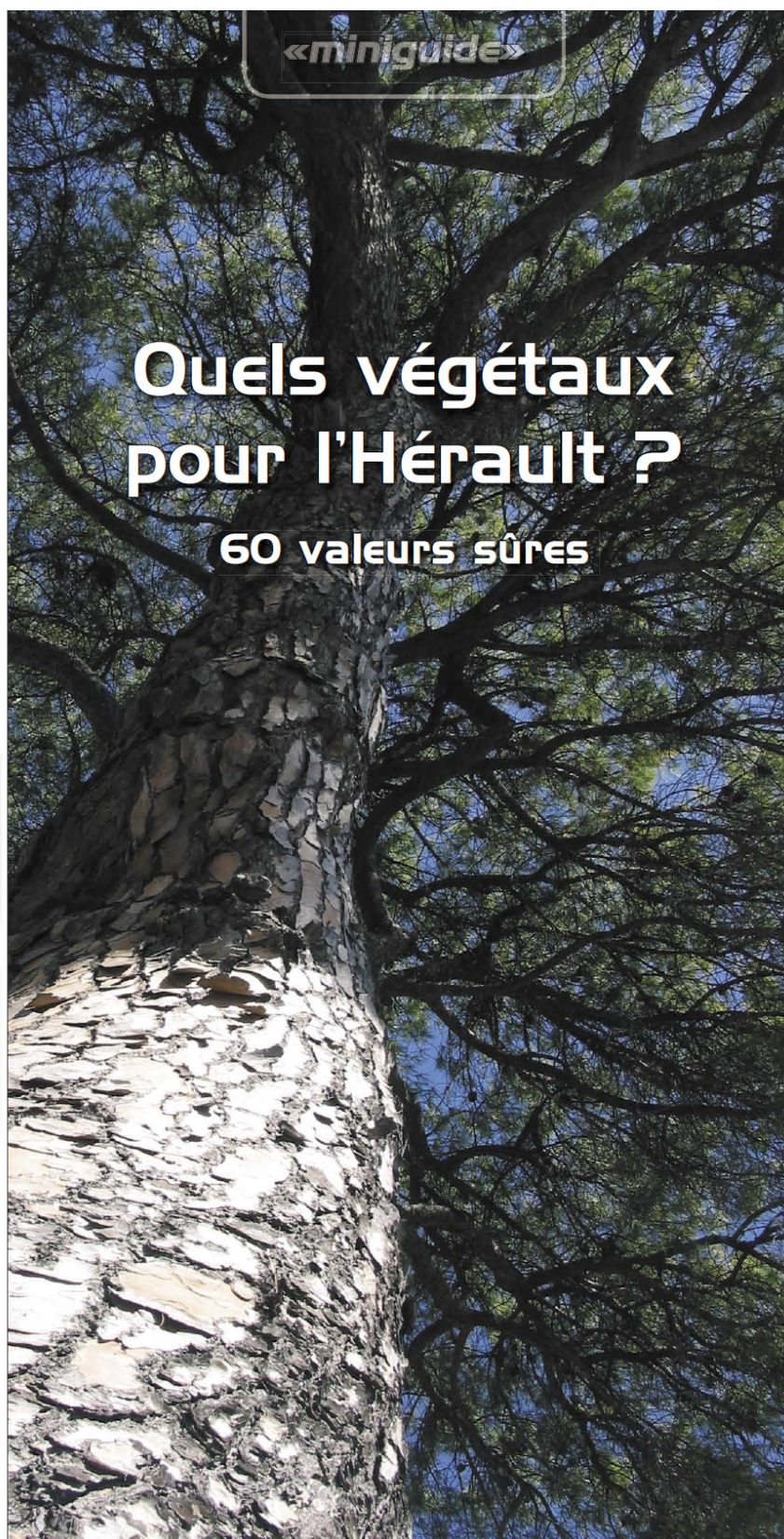
Plaine



Piémonts



2006



## • PLANTES GRIMPANTES •

### • Le rôle bio-climatique des plantes grimpantes

Les plantes grimpantes présentent bien des avantages, outre l'habillage des murs, des pergolas et des tonnelles. Plantées devant les façades, elles jouent un rôle d'isolant thermique indéniable. Leur efficacité est encore supérieure si elles sont accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, permettant une ventilation naturelle entre le mur et le feuillage, évitant donc que la trop forte chaleur réverbérée par le mur ne les dessèche. Les plantes grimpantes vont ainsi créer une zone tampon, protectrice des murs, avec moins de chaleur accumulée et un confort supérieur autant dans l'habitat qu'à proximité d'une terrasse. Le choix de la plante grimpante doit être ciblé en fonction de l'exposition, de son caractère caduc ou persistant, du type de support ou de revêtement mural.



**Bignone,  
Trompette de Jéricho**  
*Campsis radicans* : h. et l. 6 m  
• croissance rapide sur support • feuillage caduc • fleurs à corolles rouge saumon sombre en été • variété jaune («Flava») • orange vif (x tagliabuana «Mme Galen») • racines aériennes



**Clématite d'Armand**  
*Clematis armandii* : h. et l. 5 m • croissance moyenne • tiges volubiles à feuilles persistantes vert luisant • grappes de fleurs blanc pur en mars • résiste à l'ombre • à besoin d'un support type grillage



**Ipomée**  
*Ipomoea learii* : h. et l. 10 m • croissance très rapide • fines tiges volubiles avec petites feuilles en cœur • sur grillage ou arbre • grandes fleurs de liseron bleu violet l'été • craint le froid (feuillage détruit à -3°) mais redémarre rapidement de souche chaque année



**Jasmin officinal**  
*Jasminum officinale* : h. et l. 5 m • croissance rapide sur support • feuillage fin avec fleurs blanches parfumées en grappes sur tiges volubiles en juin • résiste à mi-ombre • *Jasminum polyanthum* à fleurs blanches au revers rose mais moins rustique



**Chèvrefeuille du Japon**  
*Lonicera japonica* : h. et l. 10 m • croissance rapide sur support • feuillage persistant sur tiges volubiles vigoureuses • fleurs parfumées en juin blanches et jaunes (variété «Halliana») ou blanches, jaunes et rouges (variété «Chinensis») • résiste à mi-ombre



**Solanum**  
*Solanum jasminoides* : h. et l. 6 m • croissance très rapide sur tout support • fines tiges volubiles semi-persistantes avec grappes de fleurs bleu-tées en été et automne • légèrement parfumée • variété à fleurs blanches («Alba») envahissant



**Bignone rose**  
*Podranea ricasoliana* : h. et l. 10 m • croissance rapide et vigoureuse en longs sarments sur feuillage persistant (caduc à -5°C) • sur support mural ou grillage • fleurs en corolles roses striées de violet en octobre et novembre • résiste à mi-ombre



**Plumbago du Cap**  
*Plumbago capensis* : h. et l. 15 m • croissance moyenne • feuillage persistant vert clair (caduc à -5°C) sur support mural • fleurs en petites grappes bleu pâle d'août à novembre (variétés à fleurs blanches ou bleu foncé) • préfère la mi-ombre



**Rosier banks**  
*Rosa banksiae* : h. et l. 10 m • croissance rapide sur longues tiges sarmenteuses souples • pour pergola ou support résistant • fleurs en petites grappes blanches (variété «Alba plena») ou jaune pâle (variété «Lutea») en avril sur feuillage fin semi-persistant



**Jasmin de Chine ou étoilé**  
*Trachelospermum jasminoides* : h. et l. 8 m • croissance moyenne • feuillage persistant résistant et compact avec tiges volubiles s'adaptant bien à des supports grillagés • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • préfère la mi-ombre

**Autres essences : Glycine** - *Wisteria sinensis* : système racinaire et aérien puissant.

**Griffe de chat** - *Macfadyena* ou *Doxantha unguis cati* : fleurs jaunes en mai sur rameaux s'accrochant sur un mur plein sud.

**Rosier Mermaid** - *Rosa «Mermaid»* : rosier sarmenteux vigoureux à très grandes fleurs simples jaunes en été.

## • PLANTES COUVRE-SOL •



### Gazon des Mascareignes

*Zoyzia tenuifolia* : h. 10 cm • tapis compact de graminées basses se rapprochant du gazon • développement en rhizomes traçants • couvre le sol en 1 an (densité 6/8 godets au m<sup>2</sup>) • résiste au piétinement • jaunit en hiver • à besoin de chaleur pour se développer



### Lippia

*Lippia nodiflora* : h. 3 cm • tapis dense de feuilles persistantes avec petites fleurs blanc rosé au printemps • couvre le sol en 1 an (densité 4 godets au m<sup>2</sup>) • résiste au piétinement et à mi-ombre • feuillage en partie caduc en hiver • résiste au sel

### Autres essences : (4 godets au m<sup>2</sup>)

*Frankenia laevis*, tapis de feuilles serrées avec fleurs roses au printemps  
*Matricaria tchihatchewii*, feuillage découpé avec marguerites blanches en fin de printemps  
*Dichondra repens*, feuilles rondes serrées pour tapis à mi-ombre et ombre

### • Une alternative aux pelouses consommatrices d'eau et de tonte

Les plantes couvre-sol, vivaces et graminées, répondent aux critères du développement durable, à savoir économie et meilleure gestion de l'eau, limitation des engins à moteur (tondeuse). Les plantes couvre-sol sont bien adaptées pour des petites surfaces et dans des conditions de passages peu intensifs\*.

\*Une préparation du sol soignée est indispensable ainsi qu'un desherbage régulier la première année jusqu'à la couverture totale du sol

Les graminées sont aussi une alternative pour les massifs extensifs non arrosés avec des effets de moutonnement et des inflorescences en automne : les familles des *Miscanthus*, des *Pennisetum* et des *Stipa* (attention au réensemencement) présentent des caractéristiques identiques aux plantes méditerranéennes (résistance à la sécheresse et aux sols médiocres).



## • CONSEILS DE PLANTATION •

### • Conditions de milieu

Toutes les plantes répertoriées dans ce document répondent aux critères liés aux milieux du département de l'Hérault :

- climat sec et chaud l'été, froid l'hiver
- exposition au vent et au plein soleil (sauf spécificités indiquées : mi-ombre, ombre)
- sols argilo-calcaires, pauvres en matières organiques, dominants dans l'Hérault
- résistance à la sécheresse estivale et parfois hivernale.

Les plantes sélectionnées pour les plaines et piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

### • Conditions de mise en œuvre

- préparation de sol avec décompactage profond, apport conséquent d'amendements naturels (compost ou fertilisation organique) à renouveler chaque année
- réseau d'arrosage goutte à goutte avec programmation limitée pour aider les plantes à l'enracinement (à maintenir trois ans maximum)
- paillage bio-dégradable avec matériaux naturels (limitation des arrosages et des adventices)
- plantation conseillée de septembre à décembre, période où les sols chauds et les pluies d'automne favorisent un enracinement supérieur au printemps
- taille des végétaux limitée à une fois par an en fin de floraison ou en fin d'hiver.

Les arbres proposés sont adaptés aux conditions de milieu urbain (rues-parkings) à condition qu'une fosse de plantation conséquente soit réalisée (minimum 4 m<sup>3</sup>) avec un système de tuteurage triple ou quadruple et sangles (cf dossiers **chicane** : l'arbre). Les arbustes sont recommandés pour des haies en mélange ou des massifs en milieu urbain et rural, en favorisant des compositions de masses végétales mixtes avec des vivaces. Les annuelles peuvent être utilisées en complément de massifs.

### Bibliographie

- *Paysage, pollens et santé* - Conseil Régional du Languedoc-Roussillon / DRASS Service Santé Environnement / CAUE de l'Hérault - Ed. AME, 1999
- *La haie méditerranéenne* - collection Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
- *Les jardins de garrigue* - V. Bombal - Ed. Edisud, 1995
- *Plantes tolérant la sécheresse* - J. Taylor - La maison rustique, 1994

### Crédits photographiques

CAUE de l'Hérault et avec l'aimable autorisation des pépinières E. Dubois et O. Filippi

### Renseignements / contacts

CAUE de l'Hérault

19 rue Saint Louis • 34000 Montpellier • Tél. 04 99 133 700  
Site Internet • <http://herault.caue-lr.org>

## • ARBRES •

### Littoral



**Mûrier de Chine**

*Broussonetia papyrifera* : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant à la pollution • port étalé avec ombrage épais • drageonne en fixant les sols • système racinaire puissant • alignement et parc en 2<sup>ème</sup> ligne\* • caduc

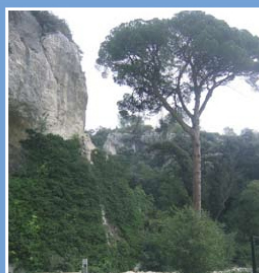
Autres essences (3<sup>ème</sup> ligne) : *Mimosa* (*Acacia melanoxylon*) - *Févier d'Amérique sans épines* (*Gleditsia triacanthos « inermis »*) - *Peuplier blanc* (*Populus alba*) - *Faux poivrier* (*Schinus molle*)

\*1<sup>ère</sup> ligne : face à l



**Olivier de Bohême**

*Eleagnus angustifolia* : h. 7 m et ø 5 m • croissance rapide • tous sols surtout sableux • résistant aux embruns et au sel • feuillage argenté semi-persistant • épineux • (variété « inermis » sans épines) • 1<sup>ère</sup> ligne\* • alignement



**Pin parasol ou pignon (résineux)**

*Pinus pinea* : h. 20 m et ø 15 m • croissance moyenne • sols calcaires • résistant à la sécheresse • port en boule au stade juvénile • à ne réserver qu'à des parcs (système racinaire traçant et déstabilisateur des bordures, murs et revêtements de sol) • 2<sup>ème</sup> ligne\*



**Tamaris printanier et estival**

*Tamarix tetrandra*, *Tamarix ramosissima* : h. 5 m et ø 3 m • croissance rapide • tous sols surtout sableux • résistant au vent et au sel • feuillage persistant • fleurs roses en avril (T.tetrandra), en été (T.ramosissima) • 1<sup>ère</sup> ligne\* • alignement

### Plaine



**Frêne à fleurs**

*Fraxinus ornus* : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant au vent et à la sécheresse • floraison en épis blanc crème • arbre tige pour rues en réseau secondaire et parc • caduc



**Melia**

*Melia azedarach* : h. 8 m et ø 7 m • croissance rapide • sols secs et calcaires • résistant au vent • feuillage léger avec floraison lilas et fruits sphériques en hiver • arbre tige pour rues en réseau primaire et parc • système racinaire puissant • caduc



**Savonnier**

*Koeleruteria paniculata* : h. 6 m et ø 4 m • croissance moyenne • sols médiocres • tronc parfois tortueux avec cime arrondie • fleurs jaunes en panicules et fruits singuliers • arbre tige résistant pour rues en réseau tertiaire • caduc



**Tilleul argenté**

*Tilia tomentosa* : h. 15 m et ø 10 m • croissance rapide • sols profonds • résistant à la sécheresse • ombrage • feuilles argentées dessous • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues en réseau primaire • caduc

Autres essences : *Erable champêtre* (*Acer campestre*) : alignement en réseau secondaire et brise-vent - *Aulne de Corse* (*Alnus cordata*) : haies brise-vent - *Ostrya carpinifolia* : haies brise-vent - *Troène du Japon* (*Ligustrum japonicum*) : alignements en réseau tertiaire - *Poirier pyramidal* (*Pyrus calleryana « Chanticleer »*) : alignement en réseau tertiaire et rues étroites - *Platan* (*Platanus acerifolia*) : routes et parc - *Sophora* (*Sophora japonica*) : alignement en réseau secondaire et parc.

### Piémonts



**Chêne vert**

*Quercus ilex* : hauteur 6 m et ø 4 m • croissance lente • sol rocailleux et calcaire • rustique • feuillage dense persistant • supporte une taille architecturée • alignement en réseau secondaire et tertiaire



**Erable de Montpellier**

*Acer monspessulanum* : h. 5 m et ø 4 m • croissance lente • sols calcaires et secs • très résistant à la sécheresse • petites feuilles couleur or en automne • alignement en réseau tertiaire et jardin • caduc



**Micocoulier**

*Celtis australis* : h. 15 m et ø 8 m • arbre symbolique du Languedoc • croissance lente • sols pas trop argileux • résistant à la sécheresse • enracinement profond • en réseau primaire et larges avenues • caduc



**Mûrier blanc**

*Morus alba* : h. 5 m et ø 5 m • croissance lente • tous sols • rustique • bel ombrage avec grandes feuilles découpées • supporte la taille mais avec un rythme régulier • alignement en bord de route • caduc

Autres essences : *Chêne blanc* (*Quercus pubescens*) : parcs - *Pin d'Alep* (*Pinus halepensis*) : jardin en garrigue - *Arbre de Judée* (*Cercis siliquastrum*) : alignement en réseau tertiaire et jardin - *Erable à feuilles d'obier* (*Acer opalus*) : alignement en réseau tertiaire et jardins pour les plateaux - *Olivier* (*Olea europea*) - *Laurier-sauce* (*Laurus nobilis*)

## • ARBUSTES •



**Alaterne**

*Rhamnus alaternus* : h. 2/3 m  
• croissance lente • tous sols  
secs et calcaires • fleurs blan-  
ches et baies noires en hiver •  
feuillage persistant vert foncé •  
3<sup>ème</sup> ligne\*



**Blanquette**

*Atriplex halimus* : h. 2 m •  
croissance rapide • tous sols  
• feuillage semi-persistant gris  
argente • résistant à la sèche-  
resse, au sel et aux embruns  
• 1<sup>ère</sup> ligne\*



**Gattilier**

*Vitis agnus castus* : h. 3/4 m •  
croissance rapide • tous sols  
légers et secs • longs épis vio-  
lets en début d'été • feuillage  
découpé caduc • 2<sup>ème</sup> ligne\*



**Laurier rose**

*Nerium oleander* : h. 3 m •  
croissance rapide • tous sols  
• floraison longue en été •  
sensible aux pucerons et au  
froid pour certaines variétés  
• 2<sup>ème</sup> ligne\*



**Pistachier lentisque**

*Pistachia lentiscus* : h. 2/3 m •  
croissance moyenne • tous  
sols • feuillage persistant vert  
à bronze en hiver • résistant à  
la sécheresse • 3<sup>ème</sup> ligne\*



**Pittosporum**

*Pittosporum tobira* : h. 3 m  
• croissance lente • tous sols  
• fleurs en grappes blanches  
parfumées en juin • feuillage  
vert • résistant à la sécheresse  
• 2<sup>ème</sup> ligne\*

Autres essences (2/3<sup>ème</sup> ligne) : *Barbe de Jupiter* (*Anthyllis barba jovis*) - *Escallonia rubra var. macrantha* - *Griselinia littoralis* - *Luzerne arborescente* (*Medicago arborea*)  
à mer - 2<sup>ème</sup> ligne : abrité par les dunes ou les habitations - 3<sup>ème</sup> ligne : hors embruns • □



**Abelia**

*Abelia grandiflora* : h. 2 m •  
croissance rapide • tous sols  
pas trop secs • tiges persis-  
tantes arquées • floraison lon-  
gue été/automne en clochet-  
tes blanches ou roses pour la  
variété «Edward Goucher» •  
préfère la mi-ombre



**Chalef**

*Elaeagnus ebbingei* : h. 2/3 m  
• croissance rapide • tous  
sols • feuillage gris argente  
persistant • floraison discrète  
en septembre mais très par-  
fumée • nécessite au moins  
1 à 2 tailles par an • soleil à  
mi-ombre



**Germandrée**

*Teucrium fruticans* : h. 1,50 m •  
croissance rapide • tous  
sols, même secs • feuillage  
fin gris argente persistant •  
fleurs délicates bleu ciel de  
février à juin et en fin d'été •  
très résistant • peut être taillé



**Jasmin primevère**

*Jasminum mesnyi* : h. 2/3 m •  
croissance rapide • tous  
sols • feuillage vert franc per-  
sistant sarmenteux • floraison  
jaune de novembre à avril •  
peut être utilisée en grimpan-  
te • soleil à ombre



**Photinia**

*Photinia fraseri* «Red Robin» :  
h. 3 m • croissance moyenne  
• tous sols • feuillage vert  
sombre luisant se parant de  
pousses rouge écarlate au  
printemps • floraison blanche  
en ombelles en mai • peut  
être taillé • soleil à mi-ombre



**Rosier de Chine**

*Rosa chinensis mutabilis* : h.  
2 m • croissance rapide • tous  
sols • feuillage vert brillant •  
floraison mutante du jaune cha-  
mois au rose foncé printemps  
printemps • floraison blanche  
en ombelles en mai • peut  
risquer d'oïdium à mi-ombre •  
pas de taille

Autres essences : *Oranger du Mexique* (*Choisya ternata*) : terrains pas trop secs et compacts, mi-ombre - *Arbre à perruque* (*Cotinus coggygria*) - *Millepertuis arbustif* (*Hypericum hircocote*)



**Ciste**

*Cistus x purpureus* : h. 1,50 m  
• croissance rapide • tous  
sols calcaires et caillouteux •  
feuillage persistant vert mat •  
grandes fleurs rose violacé en  
avril/mai • très résistant à la  
sécheresse



**Coronille**

*Coronilla glauca* : h. 1,50 m •  
croissance rapide • tous sols  
calcaires • feuillage persistant  
vert bleuâtre • fleurs parfumées  
jaunes du début février à fin  
mars • résistant à la sèche-  
resse • soleil à mi-ombre



**Grenadier à fleurs**

*Punica granatum* : h. 3/4 m •  
croissance lente • tous  
sols calcaires et caillouteux  
• feuillage caduc coloré en  
automne • fleurs rouge oran-  
gé de mai à août donnant des  
fruits en automne



**Laurier tin**

*Viburnum tinus* : h. 2/3 m  
croissance moyenne • tous  
sols • feuillage persistant vert  
sombre • fleurs blanches en  
corymbes en hiver • très ré-  
sistant • peut être taillé • soleil  
à ombre



**Sauge arbustive**

*Salvia gregii x microphylla*  
h. 1 m • croissance rapide •  
tous sols • feuillage persistant  
vert foncé • floraison pourpre  
abondante au printemps et  
en automne • nombreuses  
espèces



**Sauge de Jérusalem**

*Phlomis fruticosa* : h. 1/2 m •  
croissance rapide • tous sols  
calcaires • feuillage persistant  
gris vert à port arrondi • gran-  
des fleurs jaune vif en avril  
mai • nombreuses espèces

Autres essences : *Buplèvre* (*Bupleurum fruticosum*) - *Myrte* (*Myrtus communis*) - *Cistes* (*Cistus x shanbergii* - *Cistus x pulverulentus* - *Cistus albidus* - *Cistus monspeliensis*)  
*Filaire* (*Phyllirea latifolia* et *angustifolia*) - *Leucophyllum frutescens* - *Pistachier* (*Pistachia terebinthus*)

## • PLANTES VIVACES •



**Cinéraire maritime**  
*Senecio cineraria* : h. 0,60 m • croissance rapide • fleurs jaune d'or sur feuillage découpé gris argenté persistant en été • 2/m<sup>2</sup>



**Immortelle**  
*Helichrysum soechas* : h. 0,40 m • croissance rapide • sols sableux • fleurs jaune orangé au printemps sur feuillage gris • odeur de curry • 4/m<sup>2</sup>



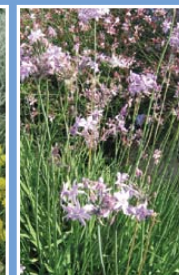
**Lavatère maritime**  
*Lavatera maritima* : h. et ø 1 m • sols sableux • fleurs mauves au printemps sur feuillage semi-persistant gris • croissance rapide mais pérennité limitée • 1/m<sup>2</sup>



**Œnothère à fleurs jaunes**  
*Œnothéra drumondii* : h. 0,30 m et ø 0,50 m • croissance rapide • tous sols • fleurs jaunes printemps/été sur feuilles semi-persistantes gris vert • 4/m<sup>2</sup>



**Santoline**  
*Santolina chamaecyparissus* : port en boule étalée • h. 0,60 m, croissance moyenne • tous sols • fleurs jaune d'or en juin sur feuillage persistant argenté • 3/m<sup>2</sup>



**Tulbaghia violacea**  
h. 0,50 m et ø 0,30 m • croissance rapide • tous sols • floraison du printemps à l'automne en ombelles rose violacé sur touffe gris vert • 6/m<sup>2</sup>

Littoral

Autres essences vivaces : *Altea rosea* (bisannuelle) - *Armeria maritima* - *Cistus ladanifer* 'sulcatus' - *Senecio greyi* - *Teucrium microphyllum*



**Erigeron karvinskianus**  
h et ø 0,30 m • croissance rapide • masse arrondie de petites feuilles avec marguerites blanches au printemps et en automne • 6/m<sup>2</sup>



**Geranium sanguineum**  
h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert foncé avec fleurs rose foncé au printemps • 4/m<sup>2</sup>



**Jacobinia (Justicia) suberecta**  
h. 0,40 m et ø 0,60 m • croissance moyenne • rosette de souche • feuillage persistant gris à fleurs rouge orangé tout l'été • 4/m<sup>2</sup>



**Lobelia laxiflora «angustifolia»**  
h. 0,50 m et ø 0,80 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert • fleurs en clochettes orangées au printemps et fin d'été • 3/m<sup>2</sup>



**Othonopsis (Hertia) cheirifolia**  
h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • feuilles persistantes grises • fleurs jaunes en mars • couvre-sol dense • 4/m<sup>2</sup>



**Plumbago rampant (Ceratostigma plumbaginoides)**  
h. 0,20 m et ø 0,30 m • croissance moyenne • fleurs bleu intense en été sur feuillage vert caduc devenant rouge à l'automne • 8/m<sup>2</sup>

Plaine

Autres essences : *Liseron de Mauritanie* (*Convolvulus mauritanicus*) - *Œillet de Corse* (*Dianthus corsicus*) - *Giroflée vivace* (*Erysimum* 'Bowles mauve') - *Sauge officinale* (*Salvia officinalis*) - *Agapanthe* (*Agapanthus africanus*) : à protéger du froid



**Gaura lindheimeri**  
h. 1 m et ø 0,60 m • croissance très rapide • masse légère de fleurs blanc rosé du printemps à l'automne sur feuillage linéaire vert pourpre • 1 à 2 tailles par an • 3/m<sup>2</sup>



**Œnothère à fleurs roses**  
*Œnothéra speciosa* : h. 0,30 m et ø 1 m • croissance très rapide, croissance rapide • feuillage envahissant • feuilles fines avec fleurs violet clair tout l'été en épis dressés • taille courte • 2/m<sup>2</sup>



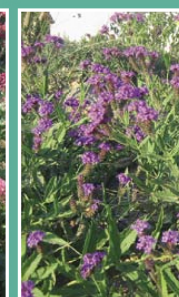
**Perovskia atriplicifolia «Blue Spire»**  
h. 1 m et ø 0,80 m • croissance rapide • feuillage gris découpé avec fleurs violet clair tout l'été en épis dressés • taille courte • 2/m<sup>2</sup>



**Teucrium x lucidrys**  
h. 0,40 m et ø 0,50 m • croissance moyenne • coussin de feuilles persistantes vert sombre avec floraison rose foncé en été • couvre-sol • soleil à ombre • 4/m<sup>2</sup>



**Valériane**  
*Centranthus ruber* : h. 0,60 m et ø 0,50 m • croissance rapide • sol caillouteux • feuilles semi-persistantes vertes avec fleurs roses au printemps et remontantes • talus • 4/m<sup>2</sup>



**Verveine**  
*Verbena venosa* (ou *rigida*) : h. 0,30 m et ø 0,80 m • croissance rapide • touffe drageonnante de feuilles dentées à fleurs violet intense en été • couvre-sol • 3/m<sup>2</sup>

Piémonts

Autres essences : *Helichrysum* - *Lavendula* - *Artemisia* - *Rosmarinus* et *Thymus* (nombreuses espèces et variétés), *Verveine rampante* (*Verbena tenuisecta*), *Verveine de Buenos Aires* (*Verbena bonariense*)



Mars 2017



## Listes de plantes

### Code de Conduite professionnel relatif aux plantes exotiques envahissantes

| Liste de consensus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                | Espèces réglementées |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <p>La <b>liste de consensus</b> recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites). Tous les synonymes, cultivars et variétés qui dérivent de ces espèces sont également inclus dans la liste :</p> |                                |                      |
| <i>Ailanthus altissima</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ailante                        |                      |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ambroisie à feuilles d'armoise | +                    |
| <i>Ambrosia psilostachya</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ambroisie à épis grêles        | +                    |
| <i>Ambrosia trifida</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Grande herbe à poux            | +                    |
| <i>Artemisia verlotiorum</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Armoise des Frères Verlot      |                      |
| <i>Baccharis halimifolia</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Séneçon en arbre               | +                    |
| <i>Bidens frondosa</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bident à fruits noirs          |                      |
| <i>Cabomba caroliniana</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Cabomba                        | +                    |
| <i>Cortaderia selloana</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Herbe de la Pampa              |                      |
| <i>Eichhornia crassipes</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Jacinthe d'eau                 | +                    |
| <i>Heracleum persicum</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Berce de Perse                 | +                    |
| <i>Heracleum sosnowskyi</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Berce de Sosnowsky             | +                    |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hydrocotyle fausse-renoncule   | +                    |
| <i>Impatiens glandulifera</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Balsamine de l'Himalaya        |                      |
| <i>Lagarosiphon major</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Elodée à feuilles alternes     | +                    |
| <i>Ludwigia grandiflora</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Jussie à grande fleurs         | +                    |
| <i>Ludwigia peploides</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Jussie rampante                | +                    |
| <i>Lysichiton americanus</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Faux-arum                      | +                    |

1 / 3



Mars 2017

|                                            |                             |                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Myriophyllum aquaticum</i>              | Myriophylle du Brésil       |  |
| <i>Parthenium hysterophorus</i>            | Fausse-Camomille            |  |
| <i>Paspalum distichum</i>                  | Paspale à deux épis         |                                                                                     |
| <i>Persicaria perfoliata</i>               | Renouée perfoliée           |  |
| <i>Phytolacca americana</i>                | Phytolaque d'Amérique       |                                                                                     |
| <i>Prunus serotina</i>                     | Cerisier tardif             |                                                                                     |
| <i>Pueraria montana</i> var. <i>lobata</i> | Kudzu                       |  |
| <i>Reynoutria japonica</i>                 | Renouée du Japon            |                                                                                     |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i>            | Renouée de Sakhaline        |                                                                                     |
| <i>Reynoutria</i> × <i>bohemica</i>        | Renouée de Bohême           |                                                                                     |
| <i>Salpichroa organifolia</i>              | Muguet des Pampas           |                                                                                     |
| <i>Solidago gigantea</i>                   | Solidage géant              |                                                                                     |
| <i>Symphyotrichum lanceolatum</i>          | Aster à feuilles lancéolées |                                                                                     |
| <i>Symphyotrichum</i> × <i>salignum</i>    | Aster à feuilles de saule   |                                                                                     |
| <i>Symphyotrichum squamatum</i>            | Aster écailleux             |                                                                                     |



Règlement européen n°1143/2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes ; Liste publiée au Journal officiel de l'Union Européenne le 14 juillet 2016.



Loi n°2016/41 de modernisation de notre système de santé ; Article L.1338-1.

Mars 2017

### Liste de plantes soumises à recommandations

La **Liste de plantes soumises à recommandations** recense les plantes qui ne sont envahissantes que dans certains milieux, où elles peuvent avoir des impacts négatifs. Elles présentent cependant des aspects positifs importants pour les utilisateurs. Elles sont évaluées selon un protocole multicritères pour définir dans quelles conditions précises elles sont utilisables. Des restrictions partielles d'utilisation sont définies pour chacune des plantes suivantes :

#### ***Acacia dealbata***

#### **Mimosa d'hiver**

Favoriser la production, la vente, l'utilisation ou la prescription d'*Acacia dealbata* et de ses cultivars greffés sur des porte-greffes non drageonnants.

La recommandation s'applique au marché des arbres d'ornement.

#### ***Acer negundo***

#### **Erable negundo**

Favoriser l'utilisation de cultivars mâles.

Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (plusieurs centaines de mètres) de milieux humides ou de voies d'eau.

#### ***Amorpha fruticosa***

#### **Faux-indigo**

Ne pas planter à proximité de voies d'eau, de milieux dunaires ou d'espaces naturels sensibles ou protégés.

#### ***Arundo donax***

#### **Canne de Provence**

Ne pas planter en terrains inondables et à proximité de voies d'eau.

Dans les milieux de plantations, utiliser des barrières physiques permettant de circonscrire le développement de la plante.

Lors de travaux du sol ou de transport de terre, s'assurer de l'absence de fragments de la plante.

#### ***Buddleja davidii***

#### **Arbre aux papillons**

Favoriser la production de cultivars et d'hybrides stériles ou à moindre production de graines.

Ne pas utiliser ou prescrire dans des milieux non entretenus, à proximité de zones naturelles vulnérables à l'envahissement (bords de cours d'eau...) et d'axes de transport.

Lors de la vente, informer sur le potentiel envahissant de la plante et sur les bonnes pratiques à adopter (coupe des inflorescences fanées).

#### ***Heracleum mantegazzianum***

#### **Berce du Caucase**

A réserver aux publics avertis pour une utilisation ponctuelle dans des jardins clos situés à distance des voies d'eau (ne pas vendre dans les circuits de distribution destinés au grand public).

Couper les inflorescences avant la maturité des graines en utilisant des vêtements de protection

#### ***Phyla nodiflora* var. *canescens***

#### **Phyla, Lippia**

Ne pas utiliser dans les zones situées à proximité des pâturages sur prairies inondables en sol salé.

Plantation à éviter dans les zones inondables (cours d'eau et abords) qui pourraient communiquer avec des prairies salées inondables.

Mars 2017

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b><i>Rhododendron ponticum</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Rhododendron pontique</b>                            |
| Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (une centaine de mètres) des habitats vulnérables (forêts sur sols acides) où il pourrait devenir envahissant. Cette restriction d'utilisation s'applique aux départements suivants : Finistère, Côtes-d'Armor, Morbihan, Ille-et-Vilaine, Manche et Calvados. |                                                         |
| Lors de la vente à destination de l'un de ces départements, informer sur les zones de plantations à éviter.                                                                                                                                                                                             |                                                         |
| <b><i>Rosa rugosa</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Rosier rugueux</b>                                   |
| Ne pas utiliser ou prescrire à moins de 10 km du littoral et des habitats vulnérables (zones dunaires, pelouses côtières et rivages sableux). Cette restriction d'utilisation s'applique aux départements suivants : Nord, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Calvados et Manche.                           |                                                         |
| Lors de la vente à destination de l'un de ces départements, informer sur les zones de plantations à éviter.                                                                                                                                                                                             |                                                         |
| <b><i>Symphyotrichum laeve</i></b><br><b><i>Symphyotrichum novi-belgii</i></b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>Aster lisse</b><br><b>Aster de Nouvelle-Belgique</b> |
| Favoriser des variétés et cultivars non drageonnants                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         |
| Ne pas planter dans un jardin en zone alluviale ou à proximité d'un cours d'eau.                                                                                                                                                                                                                        |                                                         |

Pour plus d'information :  
[www.codeplantesenvahissantes.fr](http://www.codeplantesenvahissantes.fr) ou [contact@codeplantesenvahissantes.fr](mailto:contact@codeplantesenvahissantes.fr)

## ANNEXE N°8 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

Comme demandé aux articles 4 des zones du règlement, toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'une note qui présente les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales. Cette note doit préciser :

- Le type de rétention envisagé (noue, bassin à ciel ouvert, cuve, etc...) et ses dimensions permettant de justifier le volume de rétention (emprise et hauteur de stockage) ;
- Le point de rejet retenu (sur la parcelle ou sur le domaine public) ;
- Le mode de collecte des eaux pluviales et de leur renvoi vers l'unité de rétention prévue : canalisations ou fossés ;
- Le volume de rétention calculé en compensation à l'imperméabilisation ;
- La dimension de l'orifice de régulation ou le débit de la pompe de relèvement.

La note doit être accompagnée d'un plan masse coté qui indique :

- Le sens d'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle ;
- L'emprise de l'unité de rétention avec la position de l'ouvrage de régulation et du trop-plein ;
- Le tracé des canalisations ou fossés de collecte des eaux pluviales reliés à l'unité de rétention ;
- Le tracé de la canalisation de rejet du débit de fuite avec son point de rejet sur la parcelle ou sur le domaine public.

La note doit également être accompagnée d'une coupe de principe de l'ouvrage de régulation (orifice ou pompe de relèvement).

Sauf impossibilité technique, il est imposé :

- Un mode de fonctionnement gravitaire ;
- Une structure de rétention non étanche qui favorise l'infiltration dans le sol ;
- Une évacuation du débit de fuite et du trop-plein dirigée vers le domaine public.

## ANNEXE N°9 : PALETTE DE COULEURS APPLICABLE DANS LE SECTEUR UA2 (ANCIENNE ZAC « CŒUR DE VILLAGE »)

