



Commune de St FELIX DE LODEZ (34)

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

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
19 Novembre 2015	25 Avril 2024	11 Juillet 2024	Décembre 2024

approbation

5 - Règlement



SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION	2
I.2. CONTENU MODERNISÉ	2
I.3. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	2
I.4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
I.5. DÉROGATIONS	3
I.6. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	3
I.7. STATIONNEMENT	7
I.8. LES SANCTIONS	7
I.9. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	7
I.10. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	7
I.11. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES	8
II. RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES	9
II.1. RISQUE INONDATION	10
II.3. AUTRES RISQUES	14
II.4. ECONOMIE DE LA RESSOURCE EN EAU	15
II.5. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI	15
II.6. ACCÈS ET RÉSEAUX	17
II.7. RÉSEAUX DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE	20
II.8. ÉQUIPEMENTS PUBLICS	21
II.9. DIVERS - BÂTI EXISTANT NON CONFORME A LA RÈGLE	21
II.10. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS	21
II.11. PROJET D'ENSEMBLE ET ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME	21

III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

23

III.1. CHAPITRE I - ZONE UBA	24
III.2. CHAPITRE II - ZONE UM	32
III.3. CHAPITRE III - ZONE UEP	39
III.4. CHAPITRE IV - ZONE UE	44
III.5. CHAPITRE V - ZONE UA	49

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

55

IV.1. CHAPITRE I - ZONE AUH	56
IV.2. CHAPITRE II - ZONE AUE	63
IV.3. CHAPITRE III - ZONE AUMS	69

V. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

75

V.1. CHAPITRE I - ZONE A	76
--------------------------	----

VI. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

83

VI.1. CHAPITRE I - ZONE N	84
---------------------------	----

VII. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ

91

VIII. ANNEXE 2 - PROTECTION PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE L.151-19 ET BIODIVERSITÉ L.151-23

93

IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE

97

X. ANNEXE 4 - GUIDES POUR LE CHOIX D'ESSENCES LOCALES

103

XI. ANNEXE 5 - GUIDE D'INTÉGRATION DES PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES

115



I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de St Felix de Lodez.

I.2. C O N T E N U MODERNISÉ

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016, la commune a fait le choix du contenu modernisé, par délibération avant l'arrêt du PLU.

I.3. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES L É G I S L A T I O N S RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.111-3 à L.111-5; L.111-22 et aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.
- 2 - S'ajoutent en outre aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :
 - a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
 - b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire

Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

I.4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

□ LES ZONES URBAINES ÉQUIPÉES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

Zone **Uba** : correspondant à la zone urbaine dense du village comprenant le centre ancien et les faubourgs

Zone **Um** : correspondant à l'urbanisation mixte à dominance d'habitat,

Zone **Uep** : correspondant à l'urbanisation spécifique liée à des équipements publics.

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

Zone **Ua** : correspondant à l'urbanisation à vocation agricole

□ LES ZONES FUTURES D'URBANISATION

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

Zone **AUe** : réservée à une urbanisation future mixte à vocation économique et agricole.

Zone **AUms** : réservée à une urbanisation future à vocation d'activités médico-sociales

□ LES ZONES AGRICOLES

Zone **A**, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées;

Zone **Ap, agricole protégée** correspondant à des secteurs d'enjeux paysagers ou environnementaux.

□ LES ZONES NATURELLES

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et secteur **Nep** correspondant à la station d'épuration.

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

1.5. DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet de dérogation, conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du Code de l'urbanisme.

□ ARTICLE L.152-3 C.U. :

«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.»

□ ARTICLE L.152-4 C.U. :

«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération inter-

communale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

1.6. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

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

Rappel des principales règles (non exhaustif).

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

□ DISPENSÉ DE TOUTE FORMALITÉ

[Attention : les constructions dispensées de toute autorisation au titre du droit des sols doivent cependant respecter l'ensemble des règles du PLU.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

j) Les terrasses de plain-pied ;

k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :

- au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;

b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans les sites classés ou en instance de classement, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Dans les sites classés ou en instance de classement, le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même ar-

ticle est limitée à trois mois.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, pour des raisons de sûreté ou si la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale :

- a) Les constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires ;
- e) Les constructions situées sur une propriété immobilière de l'Etat, soit au sein d'établissements, d'installations ou d'ouvrages désignés par l'autorité administrative en application de l'article L. 1332-1 du code de la défense, soit destinées elles-mêmes à être désignées par cette autorité, et réalisées pour le compte des services mentionnés à l'article R. 811-1 du code de la sécurité intérieure relevant du ministre de la défense ;
- f) Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense.

En application du e de l'article L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur caractère amovible, les auvents, rampes d'accès et terrasses accolés :

- aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38 où leur implantation est permise ;

- aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42 où leur installation est permise.

□ SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-38, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
 - c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.
- Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol, ni aux antennes-relais de radiotéléphonie mobile ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
 - e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
 - f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés ;

j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m² et inférieures ou égales à 20 m².

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

l.-Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

II.-En outre, dans les sites classés ou en instance de classement, dans les sites patrimoniaux remarquables et dans les abords des monuments historiques, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38, quelle que soit leur surface de plancher ;

b) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;

c) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

f) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

g) Les terrasses de plain-pied ;

h) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés.

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

I.7. STATIONNEMENT

Il est rappelé que des obligations en terme de stationnement sont prévues par le présent PLU et doivent être réalisées, conformément aux articles L.151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme,.

I.8. LES SANCTIONS

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

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

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 600-1 du code de l'urbanisme).

I.9. P É R I M È T R E DES MONUMENTS HISTORIQUES

Sans objet

I.10. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

Les articles L.522-5 et suivants du Code du Patrimoine, prévoient que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique

nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

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

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

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

L'article R523-1 du Code du patrimoine stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

L'article R523-4 du même code précise que le Service régional de l'archéologie doit obligatoirement être consulté pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311 1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442 1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523 5 du même code, c'est à dire les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une

superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ; les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Les **zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)** sont des zones dans lesquelles la sensibilité archéologique est présumée très forte en raison de la présence effective de sites archéologiques, de la topographie favorable à l'implantation humaine ou encore en raison des conditions favorables à la préservation des vestiges. Dans ces zones, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalables, etc.) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) quelle que soit la superficie de l'emprise (sauf mention contraire) doivent être soumis au Service régional de l'archéologie.

Les ZPPA ne sont pas une servitude d'urbanisme mais elles figurent dans le porter à connaissance réalisé par les services de l'État pour la conception des documents de planification du territoire (PLU, SCOT).

La mention de ces sites est largement insuffisante pour l'évaluation du risque archéologique encouru par les éventuels projets d'aménagement. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances sur la commune et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures. L'existence de sites encore non repérés est probable.

À ce titre, il est rappelé que toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès du maire de la commune, conformément à l'article L. 531-14 du Code du patrimoine. Ce dernier doit ensuite en informer le Service régional de l'archéologie.

I.11. D E S S E R T E DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Pour rappel, la création/modification d'accès existants sur les routes départementales doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et est soumise à autorisation, laquelle peut être assortie d'aménagements à la charge du demandeur.

Dans la mesure du possible, afin de garantir la sécurité des usagers, il sera recherché des accès groupés aux routes départementales, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

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

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

II. RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

II.1. RISQUE INONDATION

II.1.1. AZI

[Sur le reste du territoire communal, certains cours d'eau sont soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) et s'y applique le règlement départemental type des zones Ru/Rn (aléa fort) (cf règlement type dans annexe risques).

Objectif : Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.

Des conditions particulières d'occupation du sol sont définies sur les zones concernées par l'AZI (et non couvertes par l'étude hydraulique) à savoir :

☐ SONT INTERDITS :

- Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS") et à l'exception de ceux autorisés dans les dispositions générales

☐ SONT ADMIS :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) ;
 - Les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE, si elle est connue ;
 - Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE si elle est connue, ou en l'absence de PHE, sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux ;
 - Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
 - Les équipements de plage : postes de secours et sanitaires, mobilier urbain ;
 - Les aménagements dans le cadre d'une concession sur le domaine public maritime.
 - Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve :
- de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissements stratégiques ou vulnérables ;

- que la surface du 1^{er} plancher soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm (si PHE connue) , ou terrain naturel + 50cm ;

- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes

Ces règles restent valables dans le cas d'une reconstruction, sur une même propriété, y compris par exception dans une autre zone réglementaire, sous réserve :

- que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;

- que la construction ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) ;

- que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité ;

- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ; la construction ne sera pas implantée dans un secteur exposé à un aléa plus fort.

- que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.

☐ CAS PARTICULIERS DES REZ-DE-CHAUSSÉE :

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

- qu'il ne soit pas destiné à accueillir un nouvel usage de logement, d'hébergement hôtelier ou touristique, ou d'établissements stratégiques ou vulnérables ;

- que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m ;

- que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.) ;

- que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.) ;

- que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).

□ LES PARCS COLLECTIFS DE STATIONNEMENT DE VÉHICULES

Les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

□ AUTRES TRAVAUX

Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est autorisée la création de surface de plancher dans la limite de 20 m² pour un unique local lié à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local à matériels, sous réserve que la surface des planchers soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des eaux soient négligeables.

La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.

La réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.

La réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

II.1.2. REcul DES COURS D'EAU

Toute construction doit être implantée à au moins 20m des berges de tout cours d'eau y compris les cours d'eau temporaires, pour prévenir un éventuel risque d'inondation. Cette bande de protection non aedificandi s'applique à partir du haut des berges du cours d'eau et comprends le recul lié à l'érosion des berges.

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

Pour les fossés (tout autre élément non considéré comme cours d'eau), toute construction doit être implantée à au moins 5m de l'axe de ceux-ci.

II.1.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout projet doit être compatible avec le **schéma directeur des eaux pluviales**, révisé en 2018.

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

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

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

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

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, ainsi que la surface totale du projet (augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) étant supé-

rieure à 1 ha, feront l'objet d'une **procédure Loi sur l'eau** (régime de la déclaration ou d'autorisation).

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

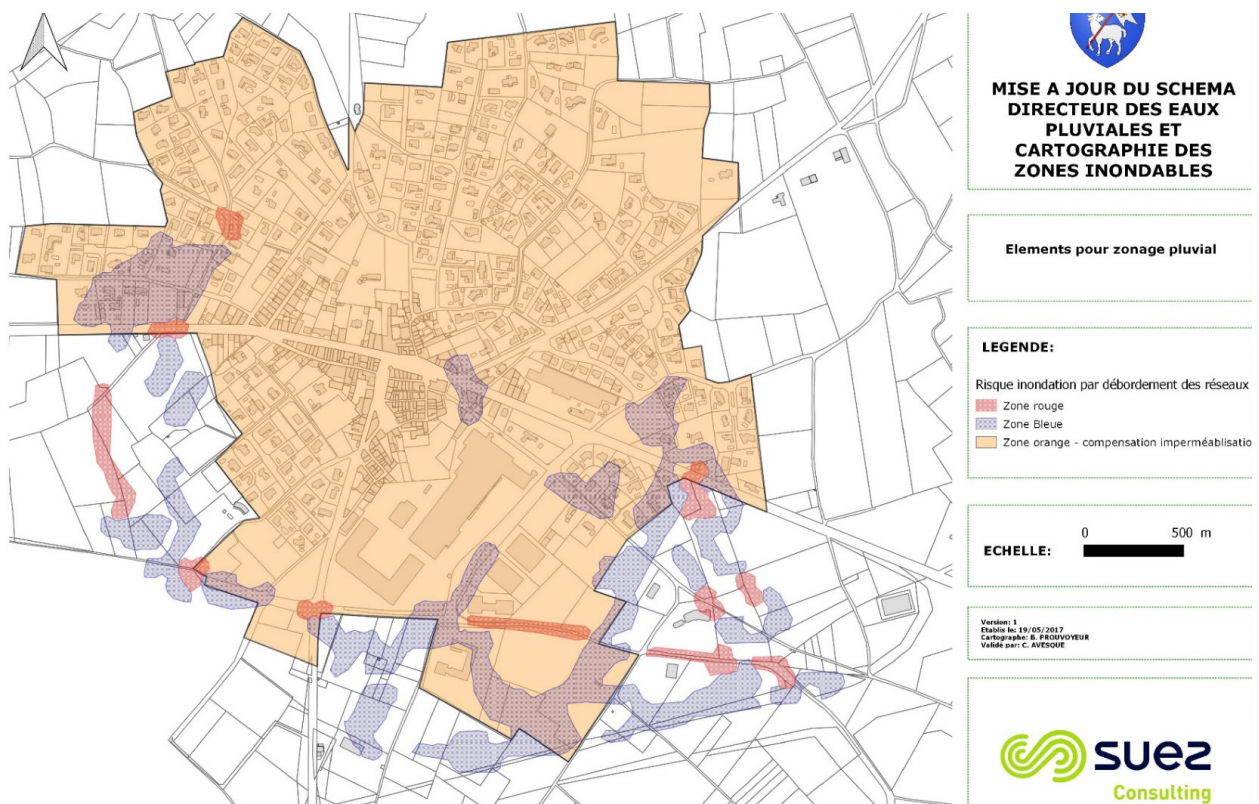
La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

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

Sont uniquement repris ici les éléments de constructibilité

- > Sur l'ensemble des zones constructibles (zone orange sur la carte), la mise en place de dispositifs de compensation d'imperméabilisation respectant les règles de dimensionnement suivantes :
 - le débit de fuite, calculé selon un ratio de 7l/s/ha de projet,
 - le volume de stockage, calculé sur la base de la surface nouvellement imperméabilisée à laquelle est affecté le volume de 120 L/m² imperméabilisé
- > Sur les zones bleue (zone d'aléa modéré vis-à-vis des débordements de réseaux), des préconisations semblables à celles par débordement de cours d'eau à savoir permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sont notamment interdits en zone bleue tous les travaux d'exhaussement, notamment les remblais, ou d'affouillement des sols, en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique.



Dans les zones de risque ruissellement, tout projet doit respecter l'étude de «mise à jour du schéma directeur des eaux pluviales et cartographie des zones inondables», en annexe du présent PLU.

Sont notamment admis limitativement et sous conditions en zone bleue, les constructions nouvelles sous réserve :

- que la construction soit réalisée sur un vide sanitaire,

- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm et que les garages et pièces annexes soient calés au minimum à la cote de la PHE. A défaut de connaissance d'une PHE sur le secteur considéré, un vide-sanitaire de 0,30m au-dessus du terrain naturel (considéré en tout point de la construction) est imposé.
- > Les zones rouge (zone d'aléa fort vis-à-vis des débordements de réseaux), sont inconstructibles.

II.2. Aléa feu de forêt

II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES

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

En matière d'aménagement et d'urbanisme, les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense.

6 **catégories d'enjeux** font l'objet de dispositions spécifiques :

- (E1) Établissements stratégique ou vulnérable (ex : école, caserne de pompiers)
- (E2) Habitations : logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, constructions comprenant des locaux de sommeil de nuit
- (E3) Autres établissements sensibles : constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise en raison de leur capacité d'accueil importante (assimilable aux ERP de catégories 1 à 4)
- (E4) Campings, aires de gens du voyage ou de grand passage
- (E5) Constructions et installations susceptibles d'aggraver les dépôts et la propagation du feu et son intensité
- (E6) Exceptions : constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative

Les projets qui ne relèvent pas d'une de ces 6 catégo-

ries sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

Les changements de destination sont strictement encadrés. 6 catégories sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions, classées par vulnérabilité décroissante :

- a) Établissements stratégiques ou vulnérables (enjeux E1)
- b) Logements (enjeux E2)
- c) Autres établissements sensibles (enjeux E3)
- d) Installations aggravant le risque (enjeux E5)
- e) Constructions et installations avec présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d
- f) Constructions et installations sans présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

□ PRINCIPES EN ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou dans une autre zone (vulnérable au feu), sous forme d'une opération d'ensemble ou non.

> Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Les installations aggravant le risque (E5) sont interdites quelles que soient l'implantation et la forme du projet.
- Les établissements vulnérables ou stratégiques (E1), les autres établissements sensibles (E3) et les campings (E4) ne sont admis qu'en densification d'une zone urbanisée sous forme peu vulnérable ou au sein d'une nouvelle opération d'ensemble.

Toutefois, la création d'un camping en lisière ou son extension limitée est admise hors environnement urbanisé sous réserve que sa capacité d'accueil soit limitée à 30 emplacements (seuil fixé pour les aires naturelles de camping) et qu'il fasse l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise.

□ PRINCIPES EN ALÉA MOYEN

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa moyen est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt

(construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie).

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

> Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :

- les autres établissements sensibles (E3) ;
- les campings (E4) ;
- les installations aggravant le risque (E5).

- Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) et les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

□ PRINCIPES EN ALÉA FORT ET TRÈS FORT

Comme en aléa moyen, le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort et très fort est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

> Cas particulier : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :

- les établissements vulnérables et stratégiques (E1) ;
- les autres établissements sensibles (E3) ;
- les campings (E4) ;
- les installations aggravant le risque (E5).

- Les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

□ PRINCIPES EN ALÉA EXCEPTIONNEL

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort

et très fort.

□ AUTRE PRINCIPE QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALÉA

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise sous conditions de réduire sa vulnérabilité et qu'elle soit desservie par les équipements de défense suffisants.

[Se référer à l'annexe risques majeurs, pour la déclinaison détaillée de ces prescriptions.

II.2.2. DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département de l'Hérault en vigueur et de ses annexes. Le RDDECI est téléchargeable aux liens suivants :

- www.herault.gouv.fr
- www.sdis34.fr

II.3. AUTRES RISQUES

II.3.1. RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES (RGA)

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

II.3.2. GLISSEMENT DE TERRAIN

Respecter les dispositions constructives suivantes :

- dans les parties urbanisées, impactées par l'aléa «moyen à fort» : la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité est recommandée, les défrichements et coupes rases sont interdits
- dans les parties non urbanisées, impactée par l'aléa «moyen à fort» : toute nouvelle construction est interdite ; les extensions des constructions existantes sont conditionnées à la non augmentation de la vulnérabilité.
- en zone d'aléa «faible», urbanisée ou non : les ou-

vrages de production d'énergie renouvelable sont conditionnés à la réalisation d'une étude géotechnique préalable.

II.3.3. CHUTE DE BLOCS

Dans ces secteurs, tout projet est conditionné à une étude géotechnique précisant le niveau de risque et les moyens mis en œuvre face au risque.

II.3.4. SEISME

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

II.3.5. RADON

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

II.3.6. TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

II.4. ECONOMIE DE LA RESSOURCE EN EAU

Tout projet doit intégrer dans ses réflexions préalables, l'économie de la ressource en eau :

- rechercher des formes urbaines et architecturales compactes
- double réseau (eau brute / eau potable) quand cela est possible.
- les espèces végétales doivent être adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique. Les essences consommatrices d'eau sont interdites. A cet effet, une palette végétale est présentée en annexe du présent règlement.
- En cas d'arrosage nécessaire (premières années de plantation, par exemple), prévoir un système en goutte à goutte (et pas d'asperseur).
- prévoir des systèmes de collectes des eaux de pluie pour réutilisation (intérieur bâtiment ou pour arrosage du potager,...).

- intégrer les éléments techniques permettant de limiter la consommation d'eau : régulateur de débit, toilettes double chasse,...
- limiter les piscines, réduire leur taille, leur profondeur,...

II.5. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI

II.5.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Sans objet

II.5.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

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

- Leur destruction ou transformation est interdite.
- Leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

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

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

ments mécaniques

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

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

II.5.3. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38

sans objet

II.5.4. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

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

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

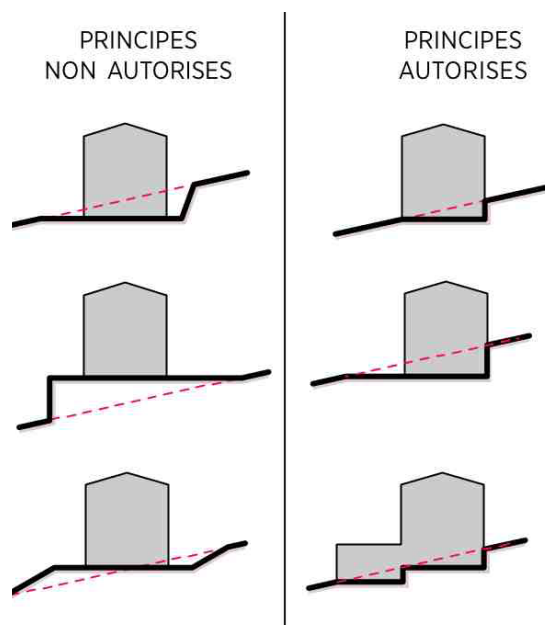
Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

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

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

II.5.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE

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



II.5.6. FRANGE URBAINE

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres représentées au règlement graphique, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à

l'exception :

- des annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (exemples : piscine et son local technique),
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine reportée au document graphique.

II.5.7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

II.6. ACCÈS ET RÉSEAUX

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

Dans toutes les zones, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

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

II.6.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Pour rappel, la création/modification d'accès existants sur les routes départementales doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et est soumise à autorisation, laquelle peut être assortie d'aménagements à la charge du demandeur.

Dans la mesure du possible, afin de garantir la sécurité des usagers, il sera recherché des accès groupés aux routes départementales, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

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

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

- **Hors agglomération :** Sur le réseau structurant, les accès nouveaux sont interdits en dehors de carrefours aménagés. Sur le réseau départemental principal et secondaire, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
- **En agglomération :** Toutes nouvelles créations d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

II.6.2. REcul DES ROUTES

DÉPARTEMENTALES

Les reculs des routes départementales s'entendent de l'axe de la voie.

- En zone U : Pour toutes les routes départementales, alignement sur l'emprise ou en recul (voir règlement spécifique de chaque zone U).
- En zone AU : Les reculs demandés en zone AU permettent de garantir de l'espace si le développement urbain nécessite la création de voies douces, de places de stationnement, d'arrêts de bus. De même, ces reculs permettent la mise en œuvre d'une politique paysagère et d'aménagement de l'espace public. Ces reculs sont adaptables sur les secteurs qui seront aménagés dans le cadre d'opérations d'aménagements, de projets urbains ou de plan de voirie. En cas d'absence de projet urbain ou de plan de voirie : emprise supérieure à 12m, recul de 5m; emprise inférieure à 12m, recul de 10m; avec alignement d'arbres, recul de 15m.
- En zone A et N : Les reculs de 25 mètres permettent de garantir l'avenir, comme des travaux de rectification des tracés, par exemple. Une grande partie du réseau donne à voir le paysage héraultais, les reculs peuvent intégrer ou s'adapter à des mesures de protection paysagère.
- Implantation des portails : En zone U et AU les portails éventuels devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie. En zone U et AU dédiée à l'activité économique les portails devront être implantés à 15 mètres par rapport à l'alignement pour éviter le stationnement d'un poids lourd en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

II.6.3. DESSERTe DES TERRAINS PAR

LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et

de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

II.6.4. DESSERTe DES TERRAINS PAR

LES RÉSEAUX PUBLICS

Voir aussi le règlement du «Service de l'eau potable et de l'assainissement collectif» dans l'Annexe Sanitaire du PLU

Pour rappel, les constructions doivent se conformer au code de la santé publique.

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite

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

□ EAUX USÉES

En zones urbaines et à urbaniser, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des constructions raccordées au système de collecte,
- d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement,
- d'une gêne dans leur fonctionnement.

Les rejets directs d'activités polluantes dans le réseau sont donc interdits.

□ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, quand il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Tout projet doit tenir compte des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants.

Toute opération devra respecter le schéma d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe du PLU.

Tout rejet dans les fossés du domaine publique dépar-

temental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

□ REJET DES PISCINES

A titre dérogatoire à l'article R. 1331-2 du code de la santé publique, les prescriptions ci-dessous doivent être impérativement observées lors des vidanges.

La vidange du bassin dans le réseau d'assainissement collectif ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- Débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau, ou moins si la commune ou le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter ;
- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome ...) dans les 15 jours précédant une vidange; à défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- Concernant les eaux de nettoyage du bassin, la vanne de vidange multivoies devra impérativement être placée en position « eaux usées » dès que le bassin est vidé et avant tout commencement de l'entretien ;
- Concernant les eaux de lavage des filtres et de recyclage, les installations de traitement de l'eau par électrodes cuivre/argent sont particulièrement polluantes, même en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées (contamination des boues d'épuration par le cuivre) ; dans ce cas, une installation de pré-traitement permettant de retenir le cuivre est nécessaire avant rejet dans le réseau ;
- La vidange devra être interrompue en cas de forte pluie pour ne pas saturer le réseau.

La vidange vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau par exemple) ne peut s'effectuer que sous les réserves suivantes :

- la faisabilité technique,
- l'existence d'un exutoire,
- l'accord des propriétaires et éventuellement du service en charge de la police de l'eau,
- après neutralisation du désinfectant,

Le rejet devra se faire à un débit régulé, à apprécier en fonction de celui du milieu récepteur, de manière à ne pas entraîner d'érosion des berges et du fond du cours d'eau et/ou mettre en suspension les sédiments, mais également pour garantir un étalement de la vidange et autoriser une bonne dilution des eaux rejetées. A l'inverse des rejets dans les réseaux de collecte d'eaux

usées et pluviales, les vidanges en hautes eaux sont préférables.

Dans le cas où le propriétaire envisagerait l'évacuation des eaux dans sa propriété, à même le sol, il doit préalablement s'assurer que l'infiltration rapide de ces eaux est possible et qu'il n'occasionnera pas d'écoulements intempestifs dans des propriétés voisines. En effet, la jurisprudence considère, en application de l'article 640 du code civil, qu'en cas d'écoulements intempestifs sur les propriétés d'autrui, il s'agit d'une aggravation anormale de la servitude d'écoulement des eaux. Ainsi, le propriétaire d'une piscine qui, lors de la vidange de celle-ci, inonde le fonds voisin doit, même en l'absence de dommage matériel, réparer le trouble de jouissance subi par le propriétaire du fonds inondé.

Il est conseillé de limiter le débit du rejet et de recourir à une vidange lente, sur sols non saturés (temps sec).

A noter qu'un déversement en pleine nature des eaux d'une piscine unifamiliale n'est pas constitutif d'une infraction au code de la santé publique mais peut constituer une infraction à l'article L. 211-2 du code de l'environnement.

□ **ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE**

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

□ **DÉFENSE INCENDIE**

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

■ **Cas des zones à risque courant**

Il s'agit des habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points

d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

■ **Cas des zones à risque important**

Il s'agit des zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

□ **PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS**

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

II.7. R É S E A U X DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

II.8. ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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

II.9. DIVERS - BÂTI EXISTANT NON CONFORME A LA RÈGLE

Pour rappel, la jurisprudence de principe Sekler du 27 mai 1988 Mme Sekler, n° 79530, la Haute juridiction administrative rappelle qu'une construction existante qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme locale ne peut faire l'objet d'un permis de construire modificatif que si, d'une part, les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou si, d'autre part, ils sont étrangers à ces dispositions. Le Conseil d'Etat reprend cette jurisprudence dans sa décision n° 407445 du 4 avril 2018.

II.10. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Pour rappel, l'article L.111-15 du code de l'urbanisme stipule :

«Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.»

II.11. PROJET D'ENSEMBLE ET ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-21 stipule :

«Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»

Le présent règlement du PLU précise donc les règles applicables à l'ensemble du projet et celles applicables à l'échelle de la future division parcellaire et s'oppose à l'application systématique des règles à l'échelle de l'ensemble du projet.

□ RÈGLES À L'ÉCHELLE DU PROJET

- obligation de mixité sociale
- respect des OAP
- stationnement à l'échelle de l'opération : stationnement visiteur (voiture, vélo, recharge électrique,...)

□ RÈGLES À L'ÉCHELLE DE CHAQUE FUTURE DIVISION PARCELLAIRE

- destinations interdites et soumises à conditions particulières
- règles d'implantation. Notamment, les règles d'implantation entre limites séparatives (article 6) s'appliquent entre les divisions parcellaires futures.
- emprise au sol et hauteurs
- qualité architecturale, environnementale et paysagère
- stationnement imposé selon la catégorie de la construction (parking privé habitat / commerces)
- équipements et réseaux

III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III.1. CHAPITRE I - ZONE UBA

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.1.1. Uba - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- bâtiment d'exploitation agricole (sauf extension de l'existant conformément à l'article 2) ;
- bâtiment d'exploitation forestière ;
- industrie.

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

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre élé-

ments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);

- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves.

III.1.2. Uba - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

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

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées, selon la possibilité offerte par la configuration existante du bâti au sein du tissu urbain ;
- Le commerce de gros est autorisé dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout) ;
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout) ;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

III.1.3. Zone Uba - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.1.4. Uba - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

III.1.5. Uba - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;

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

☐ DISPOSITIONS CONCERNANT LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT :

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

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

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

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

III.1.6. Uba - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives latérales.

III.1.7. Uba - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

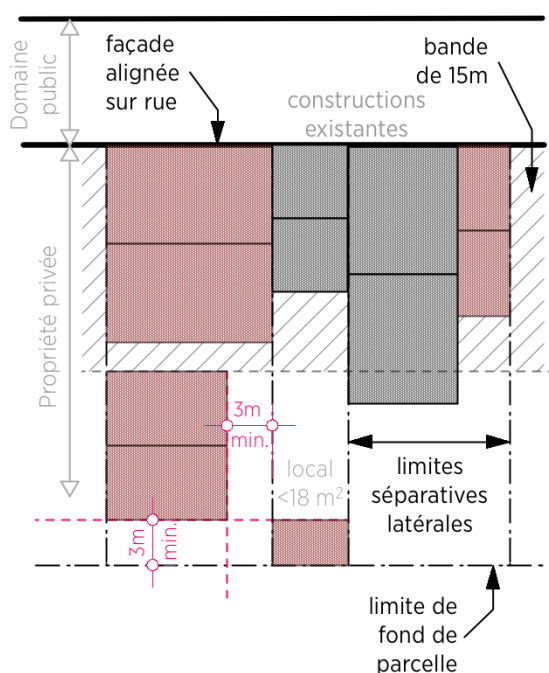
- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin ;
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise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

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives de fond de parcelle.

III.1.8. Uba - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



III.1.9. Uba - Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement des règles relatives au gabarit prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme (majoration de 20% maximum de la hauteur maximale), le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1.10. Uba - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages, et devront respecter la typo-

logie d'origine et à veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles lors d'éventuels travaux: maîtriser les couleurs des enduits et respecter les percements et décors propres à chaque époque.

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

■ Couleurs

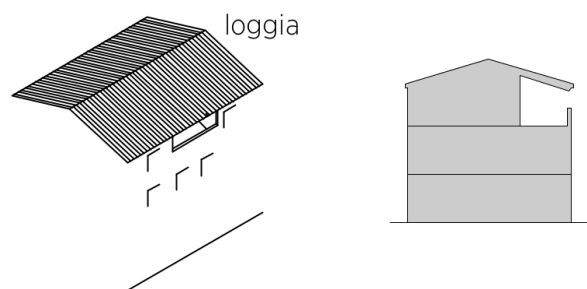
Les couleurs vives sont interdites.

■ Couvertures, toitures

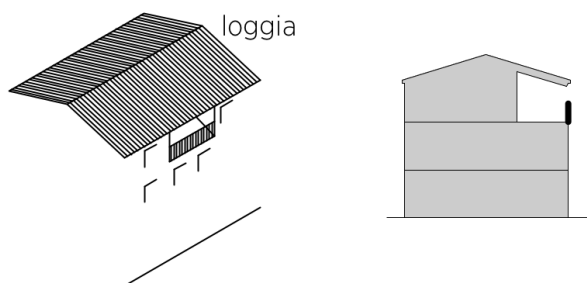
Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 35%, sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente: dans ce cas la pente unique peut être maintenue.

Les loggias sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture et que les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade.

Principes autorisés :

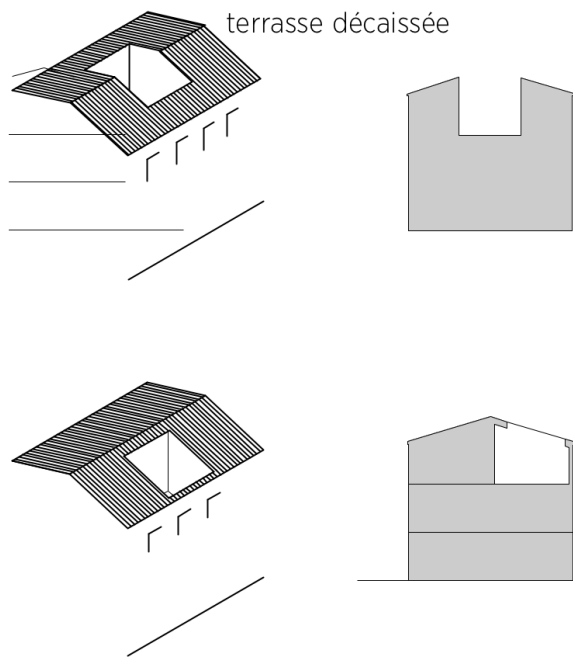


Principes non autorisés :

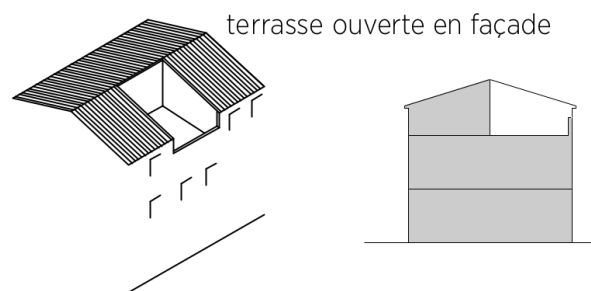


Les terrasses en décaissés (terrasses ne créant pas de rupture dans le plan vertical de la façade ni dans la continuité des débords de toitures, des génoises et des lignes d'égouts) sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.

Principes autorisés :



Principes non autorisés :



Les chiens assis sont interdits.

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

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

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

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

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

Les nouvelles souches de cheminée seront enduites et,

de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Façades

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

- pour les façades béton, brique,... : enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ;
- pour les façades en pierre, type « pierre-vue » : mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres, ou enduite en totalité. L'aspect en parement collé est interdit. La pierre peut être jointoyée avec du mortier et un sable d'une couleur proche de la couleur de la terre locale. Les contrastes sont interdits. Les joints ne doivent être ni creusés, ni en sur-épaisseur, mais arasés à fleur de pierre.

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

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

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

Percements et menuiseries

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

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

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

Éléments techniques

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sur les toitures sont interdits.

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume

de la construction existante ou en projet (sous-toiture par exemple) et ne pas être visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, les blocs de climatiseur peuvent être tolérés :

- en façade arrière (cour), de préférence en partie basse
- en façade sur rue : uniquement s'il peut être justifié que la construction/ le logement ne possède que cette seule façade et qu'aucune autre possibilité technique et esthétique n'est possible.
- dans les cas tolérés de blocs de climatiseur en façade (cour ou rue), ceux-ci doivent être habillés dans le respect architectural de la construction.

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

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des descentes d'eau pluviale et exceptions ci-dessus.

■ Clôtures

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

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

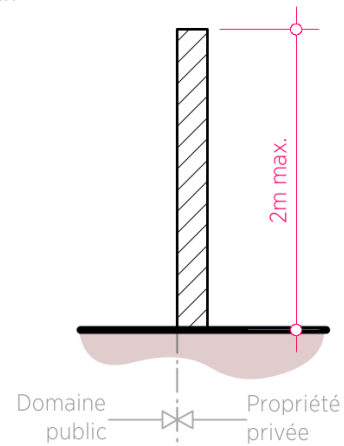
Les murets de clôture seront obligatoirement enduits selon les mêmes règles que pour les façades.

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

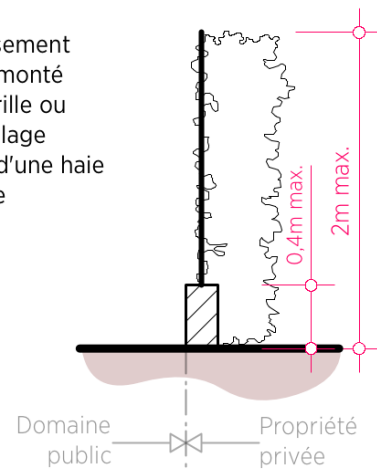
- soit d'une haie végétale,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale de 2m maximum.

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

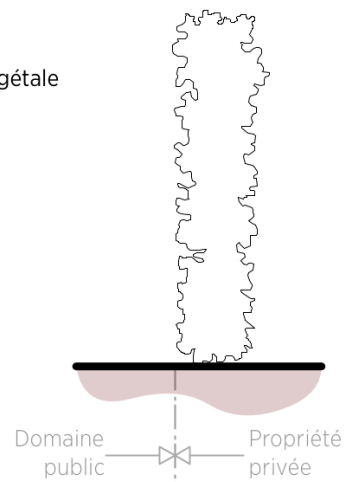
Mur plein



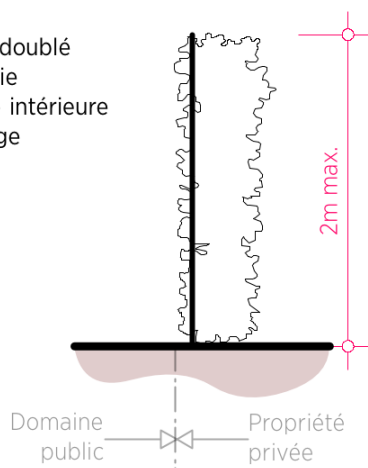
Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Haie végétale seule

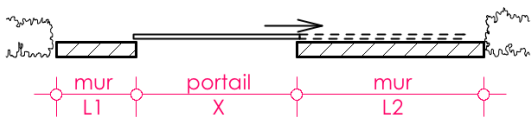


Grillage doublé
d'une haie
végétale intérieure
au grillage

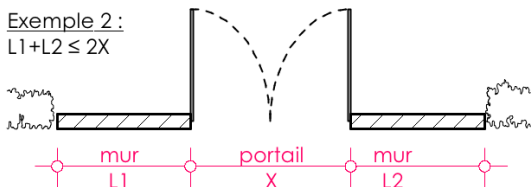


Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

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



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



III.1.11. Uba - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

Pour toute opération de deux logements ou plus, un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, pour réutilisation à l'intérieur des constructions ou pour l'arrosage.

III.1.12. Uba - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

III.1.13. Uba - Obligations imposées en matière de stationnement

Les obligations imposées en matière de stationnement sont fixées sur les documents graphiques.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il est exigé :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Aucune obligation en matière de stationnement n'est exigée dans les rues suivantes :

- rue du Fournil,
- rue Capitoul,
- rue de l'Eglise,
- impasse Boulot,
- rue Malbec,
- rue du Porche,
- rue du Barry,
- rue de la Forge.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.1.14. Uba - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.1.15. Uba - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.1.16. Uba - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.2. CHAPITRE II – ZONE UM

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.2.1. Um - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- bâtiment d'exploitation agricole (sauf extension de l'existant conformément à l'article 2) ;
- bâtiment d'exploitation forestière ;
- industrie ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- lieux de culte ;
- centre de congrès et d'exposition
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

En outre, sont aussi interdits pour des raisons de co-

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

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves.

III.2.2. Um - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

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

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées, selon la possibilité offerte par la configuration existante du bâti au sein du tissu urbain ;
- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).

- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

III.2.3. Um - Mixité fonctionnelle et sociale

Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver 20 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.2.4. Um - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Est autorisée une majoration du volume constructible pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de l'emprise.

Est autorisé un dépassement des règles relatives au

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

III.2.5. Um - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

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

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

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

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

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

III.2.6. Um - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives latérales.

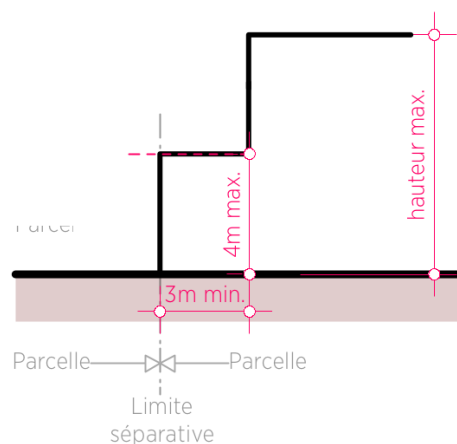
III.2.7. Um - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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



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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

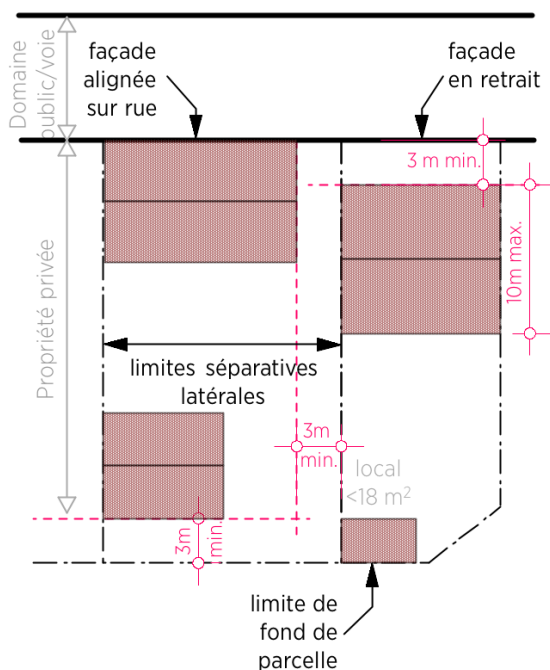
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives de fond de parcelle.



III.2.8. Um - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.2.9. Um - Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Est autorisée une majoration du volume constructible pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de la hauteur maximale.

Est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : dépassement de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.10. Um - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

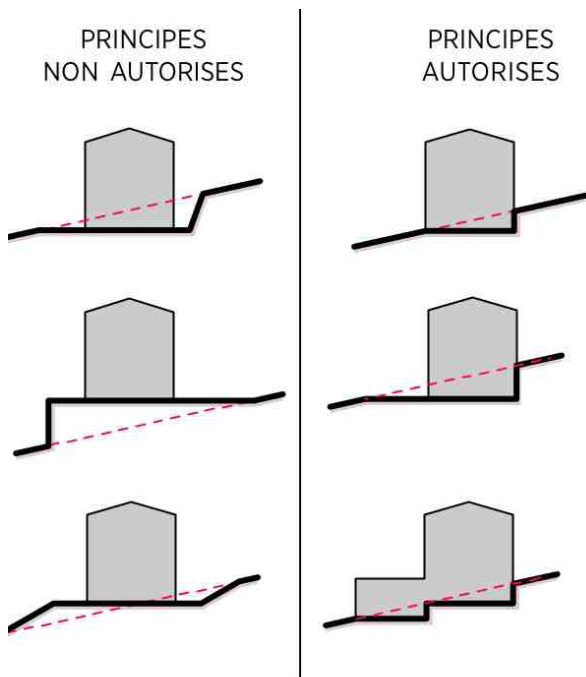
Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

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

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

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

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



■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une profondeur de 3m minimum.

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

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

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

■ Façades

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

au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisées.

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

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

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

■ Éléments techniques

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

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

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

■ Clôtures

Elles sont constituées :

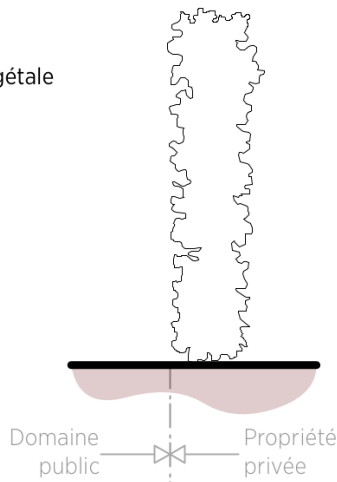
- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester hydrauliquement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

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

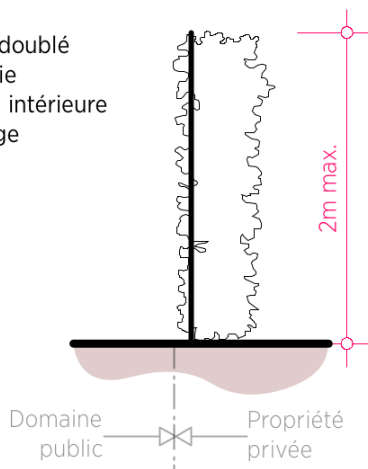
Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en sup-

port du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs seront enduits et intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Haie végétale seule

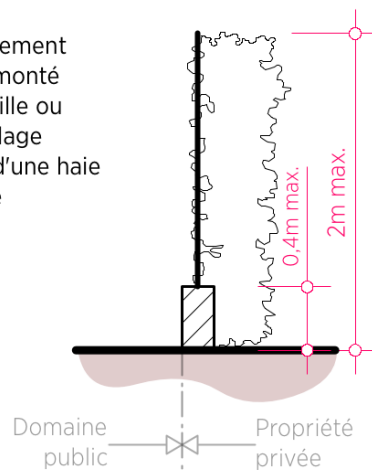


Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



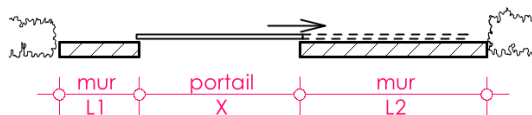
Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

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



Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



III.2.11. Um - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

Pour toute opération de deux logements ou plus, un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, pour réutilisation à l'intérieur des constructions ou pour l'arrosage.

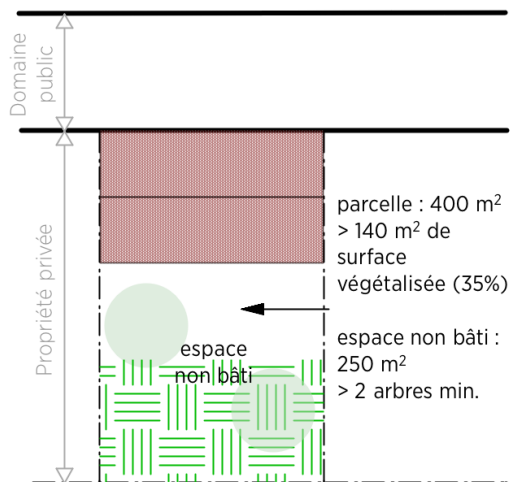
III.2.12. Um - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface végétalisée dans le lexique.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.



Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

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

III.2.13. Um - Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré

en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

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

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.2.14. Um - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

III.2.15. Um - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.2.16. Um - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.3. CHAPITRE III - ZONE UEP

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre la zone d'urbanisation des équipements publics : secteur des écoles au centre du village

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

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.3.1. Uep - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

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

En outre, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions

particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à un équipement public) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves.

III.3.2. Uep - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

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

Tous les équipements publics sont autorisés.

III.3.3. Uep - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.3.4. Uep - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

III.3.5. Uep - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la

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

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

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

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

III.3.6. Uep - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

III.3.7. Uep - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.3.8. Uep - Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : dépassement de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.3.9. Uep - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une profondeur de 3m minimum.

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

■ Façades

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

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

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

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

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

■ Éléments techniques

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

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

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

■ Clôtures

Elles sont constituées :

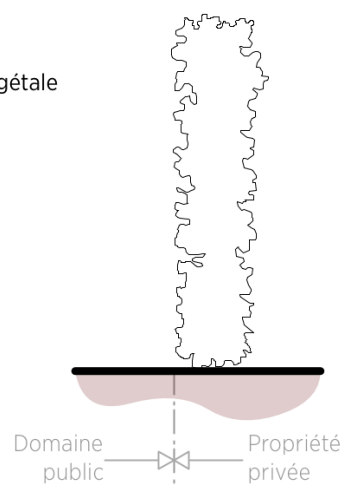
- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester hydrauliquement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

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

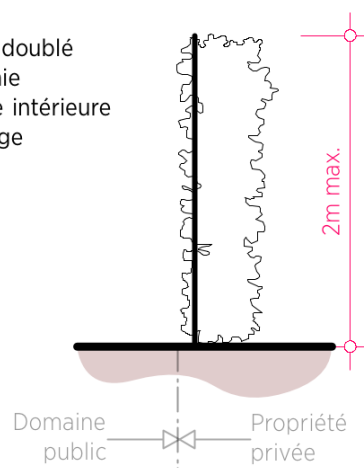
Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les murs peuvent être autorisés quand l'équipement public le nécessite.

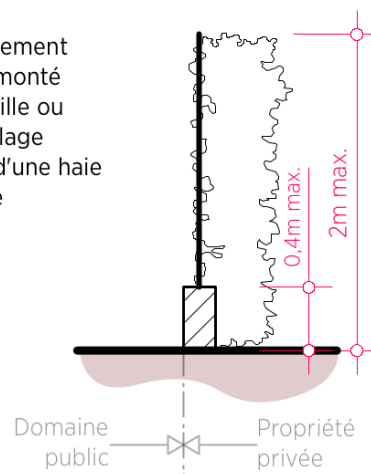
Haie végétale seule



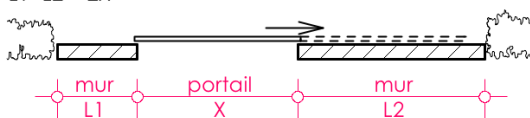
Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



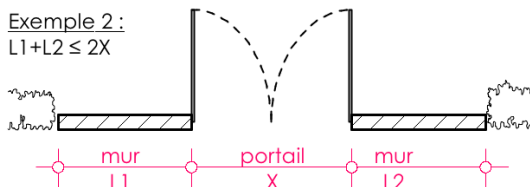
Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



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



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



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

III.3.10. Uep - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

III.3.11. Uep - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface végétalisée dans le lexique.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

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

III.3.12. Uep - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.3.13. Uep - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.3.14. Uep - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.3.15. Uep - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.4. CHAPITRE IV - ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation à vocation économique.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.4.1. Ue - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation, sauf liée à un équipement public ou à une activité (gardiennage, logement de fonction) ;
- Salles d'art et de spectacle ;
- Equipements sportifs ;
- Lieux de culte.

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

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);

- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone.

III.4.2. Ue - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que :

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

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

III.4.3. Ue - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.4.4. Ue - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Est autorisé un dépassement de l'emprise au sol pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : dépassement de 20% de l'emprise.

III.4.5. Ue - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la

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

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

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

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

III.4.6. Ue - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

III.4.7. Ue - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.4.8. Ue - Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.4.9. Ue - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

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

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une profondeur de 3m minimum.

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

■ Façades

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

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

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

■ Clôtures

Elles sont constituées :

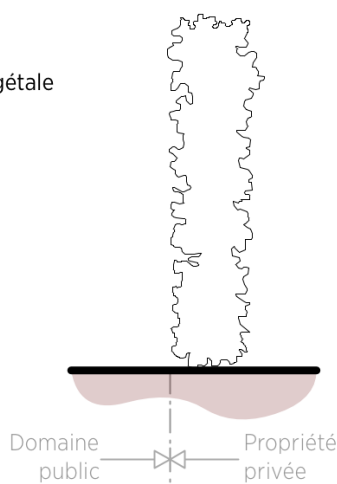
- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement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

ment pour une hauteur totale maximale de 2m.

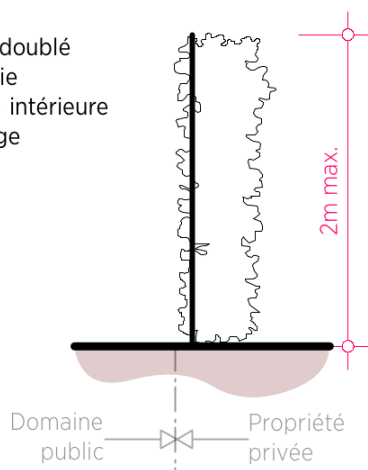
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

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

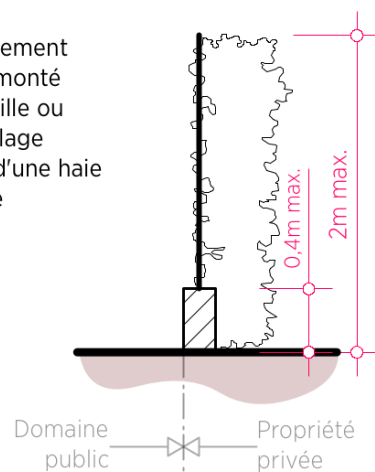
Haie végétale seule



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage

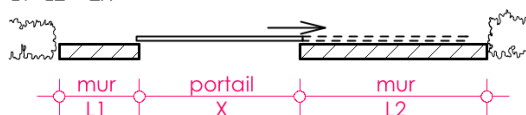


Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



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

III.4.10. Ue - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Les nouveaux bâtiments (ou restructuration lourde) commerciaux, industriels, artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500m², et les bâtiments de

bureaux de plus de 1000 m² devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 m² devront végétaliser ou solariser 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

III.4.11. Ue - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface végétalisée dans le lexique.

les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

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

III.4.12. Ue - Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.4.13. Ue - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

III.4.14. Ue - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.4.15. Ue - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.5. CHAPITRE V - ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre la zone de la cave coopérative où l'objectif est le maintien et la promotion de la filière agricole.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.5.1. Ua - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Logement ;
- Hébergement ;
- Commerce de gros ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.

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

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre élé-

ments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);

- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves.

III.5.2. Ua - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Sans objet

III.5.3. Ua - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.5.4. Ua - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

III.5.5. Ua - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme

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

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

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

III.5.6. Ua - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou

imposées :

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

III.5.7. Ua - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.5.8. Ua - Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : dépassement de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.5.9. Ua - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de

l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

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

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une profondeur de 3m minimum.

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

■ Façades

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

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

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

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

■ Clôtures

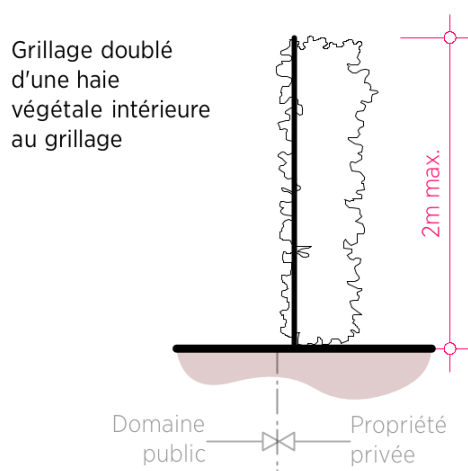
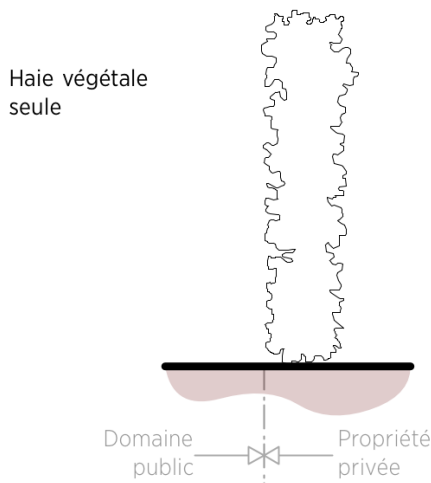
Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé

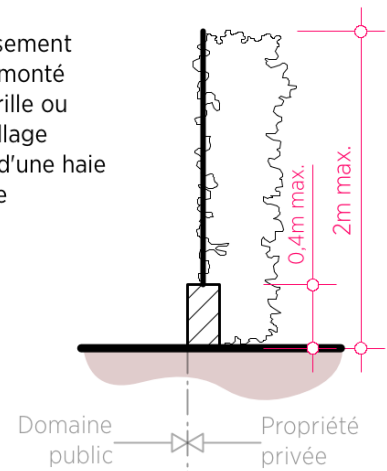
- d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur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

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

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

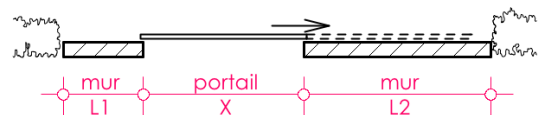


Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



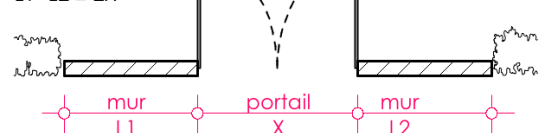
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



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

III.5.10. Ua - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Les nouveaux bâtiments (ou restructuration lourde) commerciaux, industriels, artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500m², et les bâtiments de

bureaux de plus de 1000 m² devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 m² devront végétaliser ou solariser 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

III.5.11. Ua - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface végétalisée dans le lexique.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

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

III.5.12. Ua - Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

— pour les commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.5.13. Ua - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

III.5.14. Ua - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.5.15. Ua - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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



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

IV.1. CHAPITRE I - ZONE AUH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisable dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.1.1. AUh - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- bâtiment d'exploitation agricole et forestière ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- hôtels et autres hébergements touristiques ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- salles d'art et de spectacle ;

- lieux de culte ;
- industrie ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves.

IV.1.2. AUh - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

La zone AUh est urbanisable sous condition d'une opération d'ensemble couvrant l'ensemble du secteur. Cette opération d'ensemble ne fait pas opposition à un phasage de l'aménagement.

La zone AUh est ouverte sous condition de la disponibilité effective de la ressource en eau : mise à niveau de la DUP et finalisation des travaux d'interconnexion Ceyras-St Felix.

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

- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage,

dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les entrepôts et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

IV.1.3. AUh - Mixité fonctionnelle et sociale

Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver 20 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

IV.1.4. AUh - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Est autorisée une majoration du volume constructible pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de l'emprise.

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

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

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

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

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

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

IV.1.5. AUh - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives latérales.

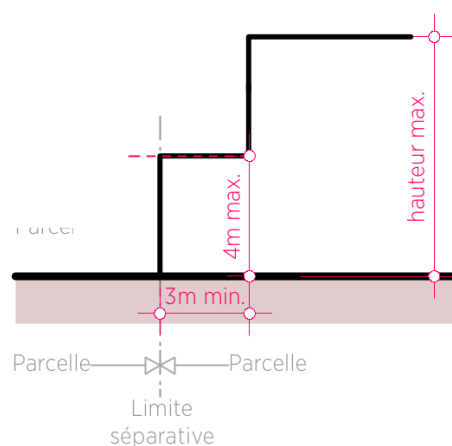
IV.1.6. AUh - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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



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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

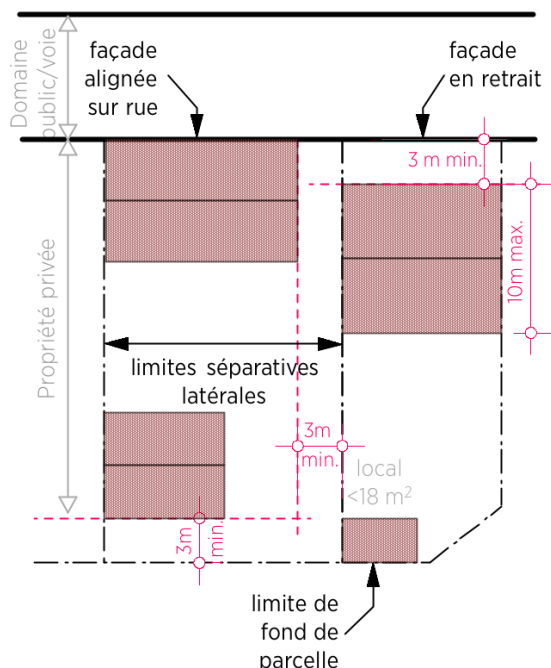
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives de fond de parcelle.



IV.1.7. AUh - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

IV.1.8. AUh - Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Est autorisée une majoration du volume constructible pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de la hauteur maximale.

Est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : dépassement de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.1.9. AUh - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

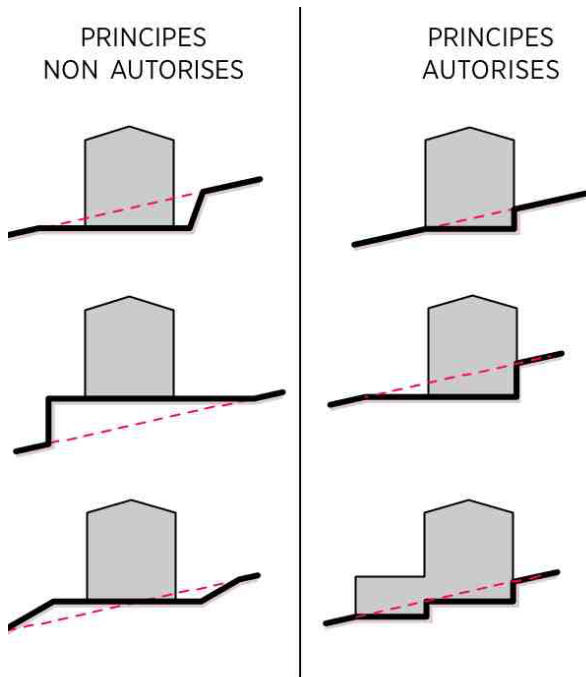
Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

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

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

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

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



■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une profondeur de 3m minimum.

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

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

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

■ Façades

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

au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisées.

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

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

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

■ Éléments techniques

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

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

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

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

■ Clôtures

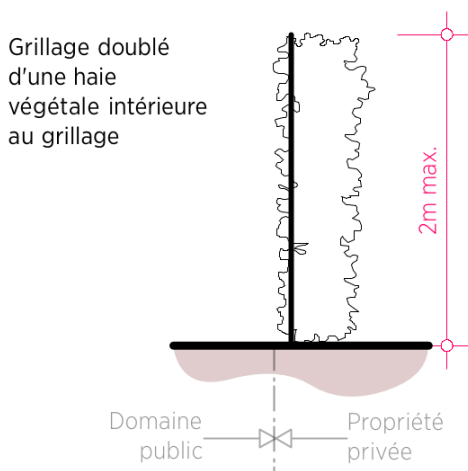
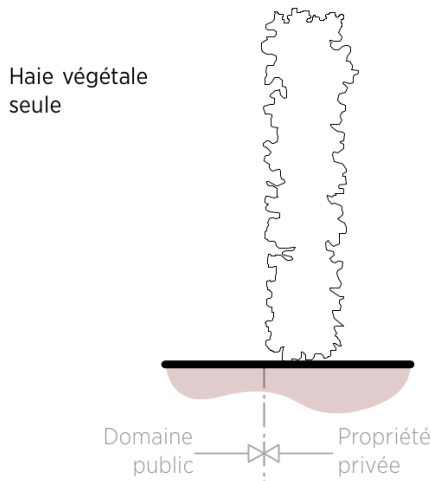
Elles sont constituées :

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

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des

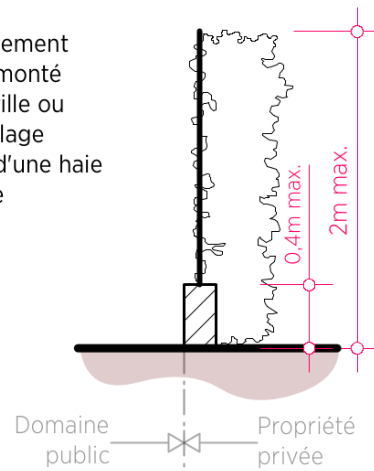
terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

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

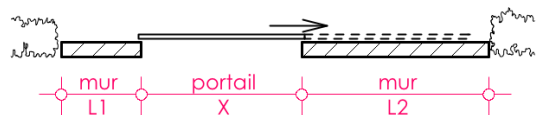


Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

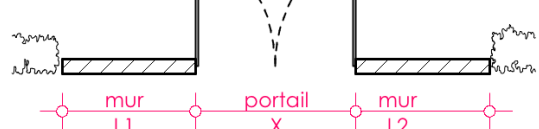
Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



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



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



IV.1.10. AUh - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

Pour toute opération de deux logements ou plus, un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, pour réutilisation à l'intérieur des constructions ou pour l'arrosage.

IV.1.11. AUh - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface végétalisée dans le lexique.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

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

IV.1.12. AUh - Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

Stationnement vélo : 0,75 m² dédié aux cycles, par logement, du studio au T2 et de 1,5 m² pour les autres logements (avec un minimum de 3m²).

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.1.13. AUh - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

IV.1.14. AUh - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.1.15. AUh - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

IV.2. CHAPITRE II - ZONE AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'extension d'urbanisation à vocation économique et agricole.

☐ **RÈGLES ET SERVITUDES**

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.2.1. AUE - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation (logement et hébergement) ;
- Equipements sportifs ;
- Lieux de culte.

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

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);

- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone.

IV.2.2. AUE - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Sans objet.

IV.2.3. AUE - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

IV.2.4. AUE - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VÉGÉTALISÉ.

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

IV.2.5. AUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la

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

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

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

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

IV.2.6. AUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

IV.2.7. AUe - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

IV.2.8. AUe - Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.2.9. AUe - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

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

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une profondeur de 3m minimum.

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

■ Façades

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

couches sont autorisés.

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

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

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

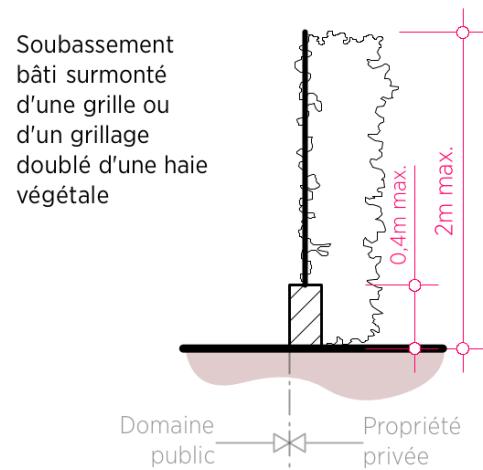
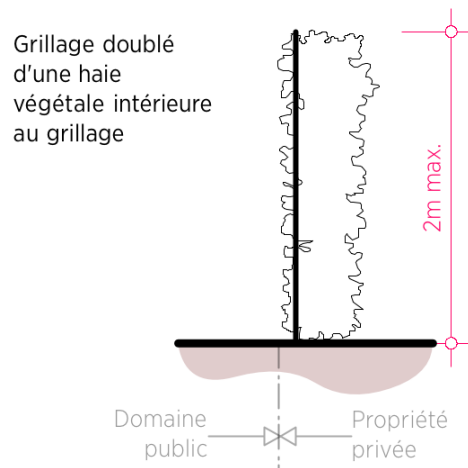
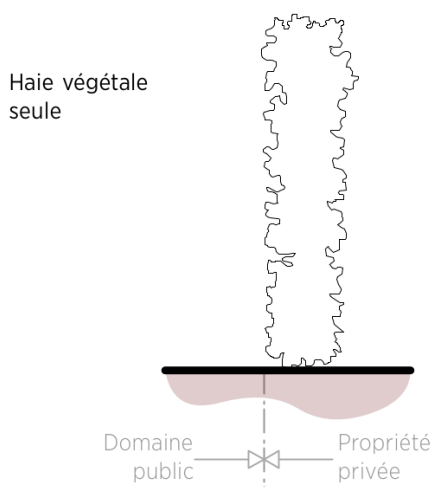
■ Clôtures

Elles sont constituées :

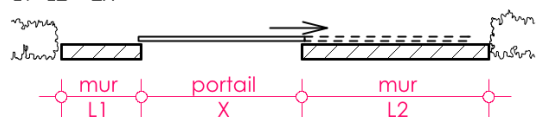
- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement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

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

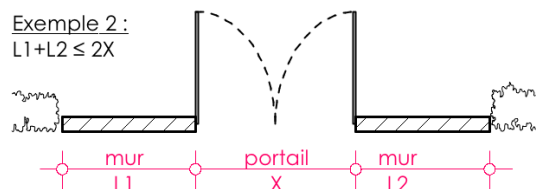
Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



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



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



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

être coulissants.

IV.2.10. AUE - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Les nouveaux bâtiments commerciaux, industriels, artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500m², et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 m² devront végétaliser ou solariser 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

IV.2.11. AUE - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface végétalisée dans le lexique.

les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

Les arbres existants doivent être autant que possible

conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

IV.2.12. AUE - Obligations imposées en matière de stationnement

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

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher, pour les commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités.

Tout parking devra proposer des emplacements vélos sécurisés, conformément au code de la construction, surface et nombre d'emplacements en fonction de la destination du bâtiment.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.2.13. AUE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

IV.2.14. AUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.2.15. AUE - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications

électroniques

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

IV.3. CHAPITRE III - ZONE AUMS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre la zone d'urbanisation future du centre médical et services de santé.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.3.1. AUms - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation (logement et hébergement)
- Restauration
- Commerce de gros
- Cinéma
- Hôtels et autres hébergements touristiques
- Salles d'art et de spectacle
- Lieux de culte
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire

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

- Les activités sans lien avec la santé ou la petite enfance.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves.

IV.3.2. AUms - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Sans objet.

IV.3.3. AUms - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

IV.3.4. AUms - Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

IV.3.5. AUms - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la

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

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

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

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

IV.3.6. AUms - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

IV.3.7. AUms - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

IV.3.8. AUms - Hauteur maximale des constructions

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

En Uep1, les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

La majorité des constructions présente une hauteur à un niveau (rez-en-chaussée) à l'exception de quelques émergences ponctuelles pouvant atteindre RDC+1 étage maximum.

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

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.3.9. AUms - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

La volumétrie des constructions doit être simple, en ré-

férence aux constructions traditionnelles locales.

La cohérence d'ensemble doit être assurée par une unité de structure et de composition

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

■ couleurs

Emploi de teintes discrètes dans le paysage et s'inspirant des couleurs du bâti traditionnel de la commune. Interdiction des couleurs vives et discordantes ainsi que des teintes blanches et sombres.

■ Couvertures, toitures

Simplicité du traitement des toitures avec uniquement les typologies suivantes : toiture terrasse de préférence végétalisée ou toiture à deux pans avec une pente limitée à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une profondeur de 3m minimum.

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

■ Façades

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

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

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

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

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

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

■ Éléments techniques

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

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

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) doivent être coordonnés à la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

■ Clôtures

Elles sont uniquement constituées :

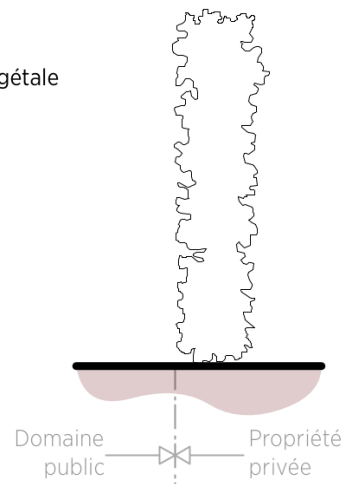
- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale.

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

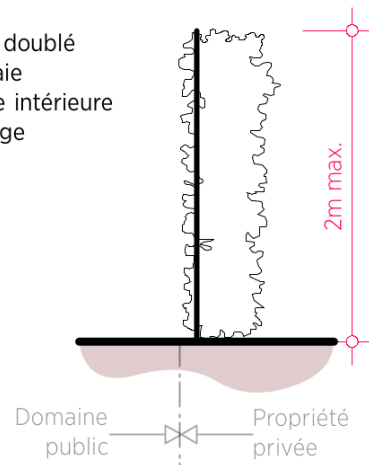
Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les murs peuvent être autorisés quand l'équipement public le nécessite.

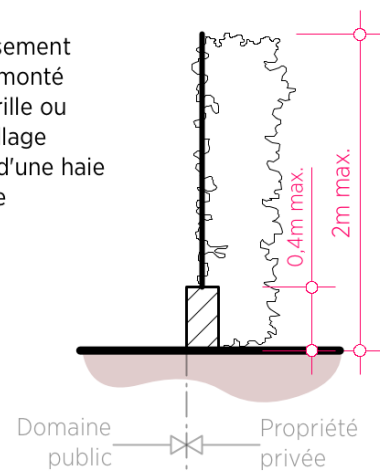
Haie végétale seule



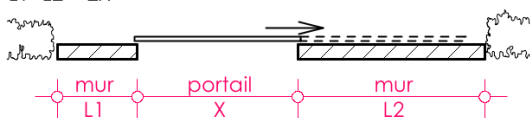
Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



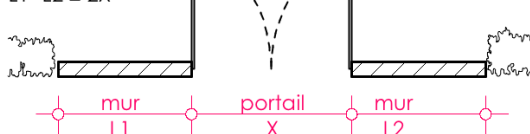
Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



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



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



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

IV.3.10. AUms - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Voir règles communes à toutes les zones en ce qui concerne les économies de la ressource en eau.

IV.3.11. AUms - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface végétalisée dans le lexique.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

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

IV.3.12. AUms - Obligations imposées en matière de stationnement

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

Tout parking devra proposer des emplacements vélos sécurisés, conformément au code de la construction, surface et nombre d'emplacements en fonction de la destination du bâtiment.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.3.13. AUms - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.3.14. AUms - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.3.15. AUms - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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



V. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

V.1. CHAPITRE I - ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comprend des secteurs :

- **A**, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées;
- **Ap** correspondant à des secteurs agricoles protégés en raison d'enjeux paysagers ou environnementaux forts.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par le risque potentiel d'inondation et/ou feu de forêt.

Se référer aux Annexes «risques» du PLU.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives au débroussaillage.

Une partie de la zone est concernée par une zone de présomption archéologique.

☐ **RÈGLES ET SERVITUDES**

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

V.1.1. A - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Sont interdites les destinations suivantes :

☐ **EN SECTEURS A ET AP**

- Les bâtiments d'exploitation forestière ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

☐ **EN OUTRE, SONT INTERDITS EN SECTEUR AP**

- Les bâtiments d'exploitation forestière ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole si elle est autorisée dans la zone) ;
- Les activités de production d'énergie.

V.1.2. A - Types d'usages, affectations des

sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs inclus dans la bande de recul de l'autoroute, aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

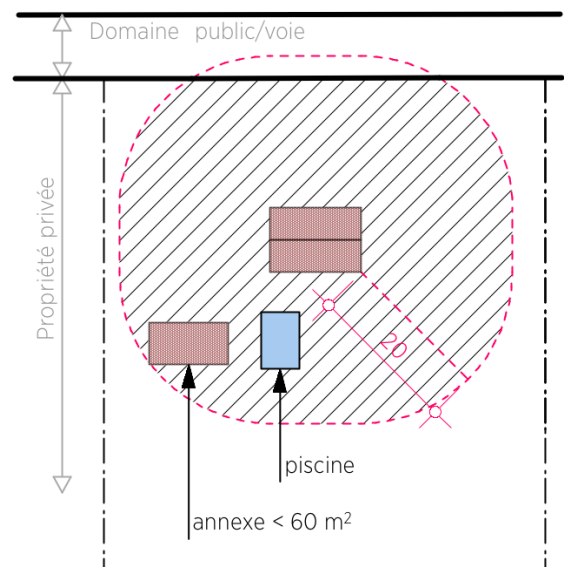
Sont soumises à des conditions particulières les destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux du territoire.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour le bâtiment identifié et repéré sur le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement) le changement de destination aux fins de restauration.

□ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

- les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30% d'emprise au sol (règles cumulatives), en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- de privilégier, à la création d'emprise nouvelle, une extension de la Surface de Plancher destiné à l'habitation dans les volumes existants le cas échéant (ancienne remises, garages, annexes..) sauf en cas d'impossibilité technique.
- les annexes des habitations existantes (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées ainsi que et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m², surface de la piscine comprise.



□ EN SECTEUR A

- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- > Les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités.
- > L'habitation de l'exploitant est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement de son exploitation et si (règles cumulatives):

- Si elle est intégrée dans la volumétrie des bâtiments d'activité
- Si l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol réservée à l'activité avec un maximum de 90m² de d'emprise au sol
- Si elle est réalisée simultanément ou postérieurement aux établissements agricoles qui y sont liés.

Il ne peut être autorisé qu'une seule habitation par exploitation (considéré en unité foncière de l'entreprise).

□ EN SECTEUR AP

- > L'extension des bâtiments agricoles existants nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée.
- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il doit être fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone, moins impactante en terme de paysage ou d'environnement.

V.1.3. A - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

V.1.4. A - Emprise au sol des constructions

- habitation : 90 m² maximum
- annexes (dont les bassins de piscine) : 60 m² maximum
- en Nep : 0,1

V.1.5. A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

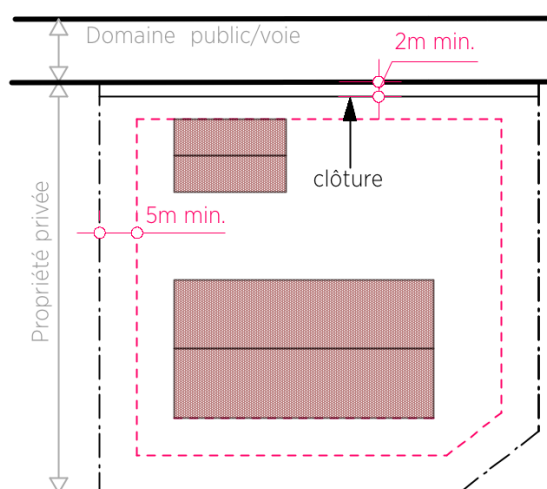
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

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

V.1.6. A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

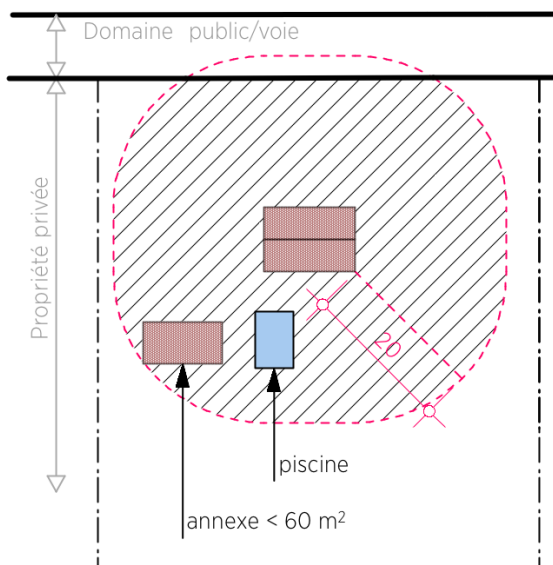
Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

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



V.1.7. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations existantes (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées ainsi que les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m², surface de la piscine comprise.



V.1.8. A - Hauteur maximale des constructions

- extension des habitations : la plus grande des hauteurs existantes du bâtiment d'habitation
- annexes : 4 m maximum
- équipements d'intérêt collectif : non réglementée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. A - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

Les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site, en présentant une unité avec la construction (teinte et matériaux). Elles ne pourront en aucun cas dépasser du volume bâti.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

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

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

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

■ Implantation

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant. La topographie du ter-

rain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

■ Volumes

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

■ Façades

Les façades seront principalement en pierre ou en enduits : la finition sera talochée, lissée, écrasée ou éventuellement gratté fin.

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à «pierres vues» avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

L'usage du bois en façade est autorisé dans la limite de 30% de la surface totale de façade.

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades enduites de teinte ocre
- soit en bardage bois
- soit en fibrociment teinté dans la masse ou en tuile.

■ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en «pointe de diamant» sont interdites

Hors toit terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toitures en pente seront en tuiles canal de terre cuite claire (le rouge étant interdit).

■ Clôtures

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hau-

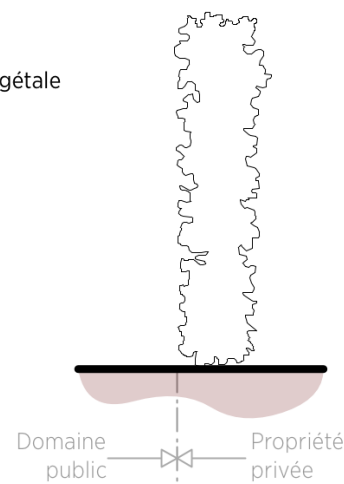
teur),

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

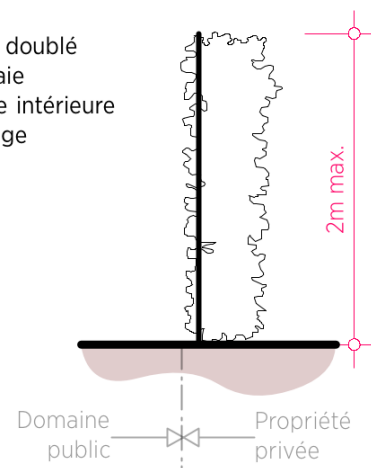
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

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

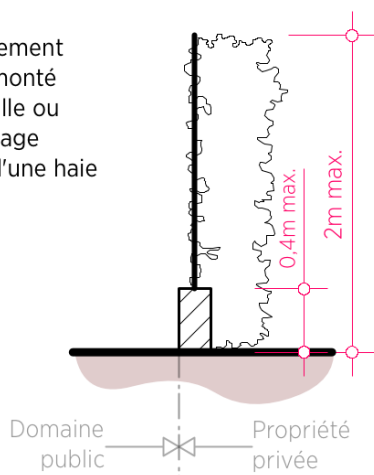
Haie végétale seule



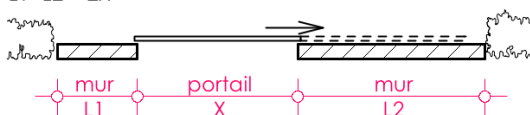
Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



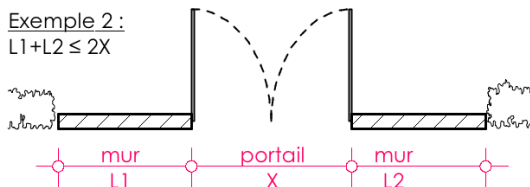
Soubassement
bâti surmonté
d'une grille ou
d'un grillage
doublé d'une haie
végétale



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



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



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

V.1.10. A - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

V.1.11. A - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les

clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées, locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

V.1.12. A - Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

V.1.13. A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

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

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

vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

Voir le règlement du «Service de l'eau potable» dans l'Annexe Sanitaire du PLU

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Une étude doit être réalisée si une infiltration est prévue.

Voir le règlement du «Service de l'assainissement collectif» dans l'Annexe Sanitaire du PLU

■ Rejet des piscines

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

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

Voir le règlement du «Service de l'assainissement collectif» dans l'Annexe Sanitaire du PLU

■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et

téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

■ Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

V.1.14. A - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Sans objet.



VI. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI.1. CHAPITRE I - ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, **N**, à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages. Elle comprend un secteur **Nep** correspondant à un équipement public existant (station d'épuration).

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par le risque potentiel d'inondation et/ou feu de forêt.

Se référer aux Annexes «risques» du PLU.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives au débroussaillage.

Une partie de la zone est concernée par une zone de présomption archéologique.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

VI.1.1. N - Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles ci-dessous soumises à conditions particulières (article 2).

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole ou forestière si elle est autorisée dans la zone) ;
- Les activités de production d'énergie.

VI.1.2. N - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

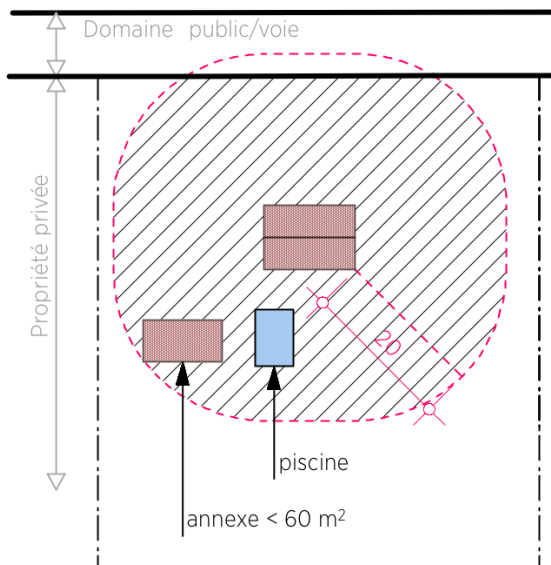
Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs inclus dans la bande de recul de l'autoroute, aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

□ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

- les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30% d'emprise au sol (règles cumulatives), en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- de privilégier, à la création d'emprise nouvelle, une extension de la Surface de Plancher destinée à l'habitation dans les volumes existants le cas échéant (ancienne remise, garages, annexes..) sauf en cas d'impossibilité technique.
- les annexes des habitations existantes (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées ainsi que les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m², surface de la piscine comprise.



Sont uniquement autorisés les nouvelles constructions suivantes, sous conditions:

- Les constructions et installations directement nécessaires aux activités sylvicoles, dont installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de mainte-

nance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux du territoire et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et/ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques

□ EN NEP

En **Nep** sont seuls autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

VI.1.3. N - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

VI.1.4. N - Emprise au sol des constructions

- habitation : 90 m² maximum
- annexes (dont les bassins de piscine) : 60 m² maximum
- en Nep : emprise maximale de 0,05

VI.1.5. N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

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

VI.1.6. N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m.

VI.1.7. N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

VI.1.8. N - Hauteur maximale des constructions

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

- extension des habitations : la plus grande des hauteurs existantes du bâtiment d'habitation
- annexes : 4 m maximum
- équipements d'intérêt collectif : non réglementée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.
- exploitation forestière : 10 mètres
- en Nep : 4m

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

VI.1.9. N - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

tails de construction contextuels/traditionnels.

Les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site, en présentant une unité avec la construction (teinte et matériaux). Elles ne pourront en aucun cas dépasser du volume bâti.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

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

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

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

■ Implantation

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

■ Volumes

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

■ Façades

Les façades seront principalement en pierre ou enduites : la finition sera talochée, lissée, écrasée ou éventuellement gratté fin.

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointolement sera exécuté à «pierres

vues» avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

L'usage du bois en façade est autorisé dans la limite de 30% de la surface totale de façade.

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades enduites de teinte ocre
- soit en bardage bois
- soit en fibrociment teinté dans la masse ou en tuile.

■ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en «pointe de diamant» sont interdites

Hors toit terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toitures en pente seront en tuiles canal de terre cuite claire (le rouge étant interdit).

■ Clôtures

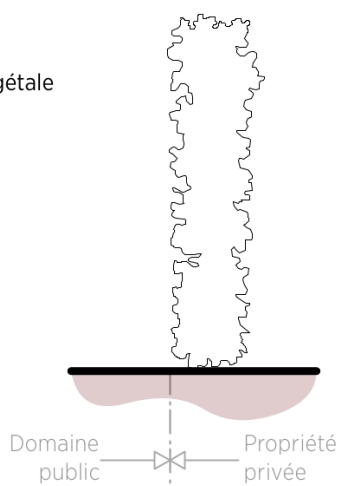
Elles sont constituées :

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

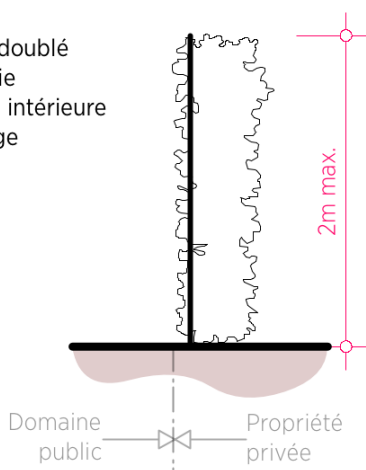
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

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

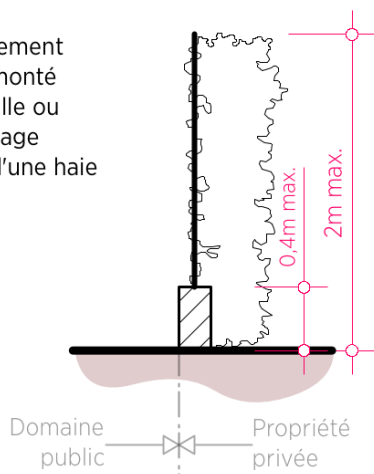
Haie végétale
seule



Grillage doublé
d'une haie
végétale intérieure
au grillage

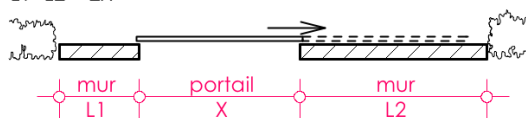


Soubassement
bâti surmonté
d'une grille ou
d'un grillage
doublé d'une haie
végétale



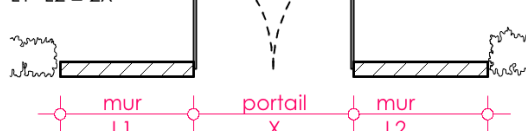
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



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

VI.1.10. N - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

VI.1.11. N - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.

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

VI.1.12. N - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

VI.1.13. N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

VI.1.14. N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

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

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

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

Voir le règlement du «Service de l'eau potable» dans l'Annexe Sanitaire du PLU

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il

existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Une étude doit être réalisée si une infiltration est prévue.

Voir le règlement du «Service de l'assainissement collectif» dans l'Annexe Sanitaire du PLU

■ Rejet des piscines

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

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

Voir le règlement du «Service de l'assainissement collectif» dans l'Annexe Sanitaire du PLU

■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

■ Défense incendie

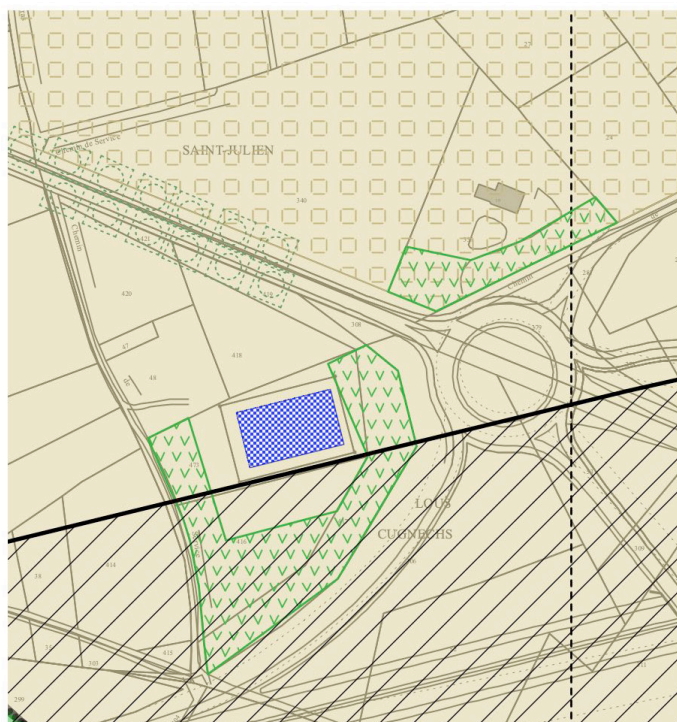
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

VI.1.15. N - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Sans objet.



VII. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ



Bâti où est autorisé le changement de destination



VIII. ANNEXE 2 - PROTECTION PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE L.151-19 ET BIODIVERSITÉ L.151-23

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Repérage rond marron	Tout élément du petit patrimoine
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les différents bâtis, agricoles ou non, participant de la richesse du patrimoine local : domaines, mazets, capitelles, cabanes de vigne, ruines, fontaines, puits,... Leur qualité tient à la fois à la valeur patrimoniale, à leur implantation et parfois à leur accompagnement végétal. Ils créent alors des silhouettes repères dans le paysage.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite. Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs. Les éléments en pierre, les toitures et les éléments de menuiseries en bon état seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire. Les éléments extérieurs accompagnant l'élément protégé (par exemple végétation, arbre symbolique en bordure du mazet, clôture,...) sont considérés comme faisant partie intégrante de l'élément protégé et seront aussi préservés dans une recherche d'harmonie globale. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine. Pour les puits et fontaines, ils seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus. Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les volumes, les murs et toitures, les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestal. Les nouveaux aménagements et les nouveaux éléments bâtiments bâtis s'attacheront à participer à la silhouette d'ensemble et s'intégreront au grand paysage.

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Eléments ponctuels et alignements	ARBRES
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager composé d'arbres isolés ou en alignement.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur destruction est interdite sans raison sanitaire, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé (taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre). Des problèmes sanitaires peuvent intervenir, il est alors indispensable de réaliser des remplacements qui ne seront pas nécessairement identiques.

Eléments surfaciques	zones végétales existantes ou à créer, parcs et jardins
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les espaces végétalisés protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
<u>PRESCRIPTION</u>	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces. Les bassins et petits aménagements sont acceptés s'ils restent en faible proportion de la surface totale, pour ne pas déséquilibrer l'aspect général végétalisé.

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Éléments surfaciques	Enjeux biodiversité forts
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Certains secteurs, bien qu'en zone agricole, ont été identifiés avec des enjeux environnementaux forts et leur pérennité doit être assurée.
<u>PRESCRIPTION</u>	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Certaines espèces des haies peuvent être remplacées (notamment, cyprès et autres espèces allergènes non souhaitées dans le projet de PLU). Les espèces de remplacement doivent impérativement ne pas être invasive et endogènes, pour respecter au maximum les milieux naturels.



IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non contiguë à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

CONSTRUCTION DÉMONTABLE

Une construction démontable est une construction sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière que son implantation soit réversible.

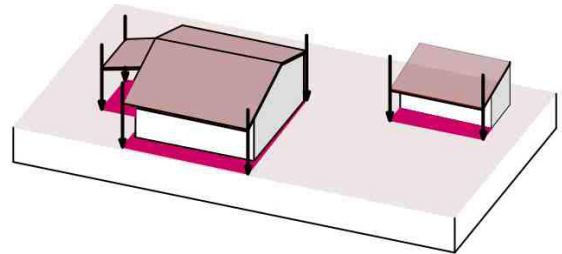
EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement précise l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du

volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les constructions principales, annexes et dépendances, y compris l'épaisseur des murs,
- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses en sur-élévation ;
- Les débords de toiture, balcons, supportés par des poteaux ;
- Les escaliers extérieurs ;
- Toute autre construction.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses de plain pied ;
- Les murs de clôture et les murs de soutènement.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandisse-

ment), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HABITAT INTERMÉDIAIRE (FORME URBAINE)

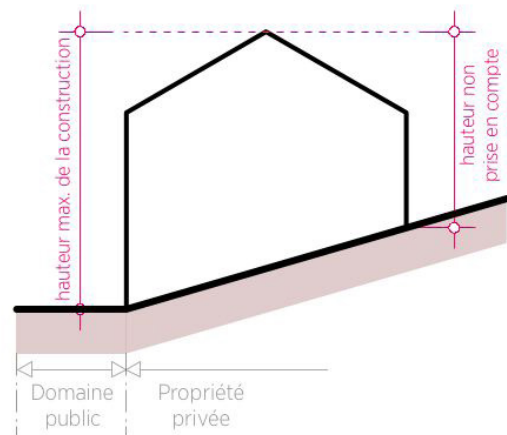
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posée en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement (voir définition logement locatif intermédiaire).

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

L'habitat social intermédiaire se définit par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

HAUTEUR MAXIMALE



schémas illustratifs

La hauteur maximale des installations est comptée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (hors antenne et éléments techniques en superstructure).

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer, quel que soit le positionnement du domaine public.

HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

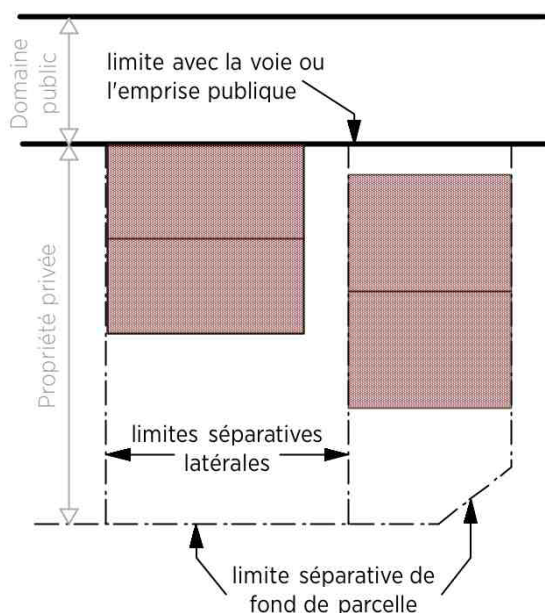
Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques existantes ou prévues, telles que rues, places, squares; ou les voies privées ouvertes à la circulation générale, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



□ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

□ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

LOGGIA / TERRASSE SÉCHOIR

Une loggia est une loge. Ce terme d'origine italienne désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, encastré dans une façade d'étage et couvert. La loggia est de grande dimension, la plupart du temps sur le linéaire complet de la façade.

«Terrasse séchoir» est aussi utilisé pour parler de cette terrasse couverte, servant anciennement à sécher de la nourriture, le linge.

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Les logements intermédiaires sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché. Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social (article 73 de la loi de finance de 2014 modifié par l'article 50 de la loi de finances pour 2021, article 279-0 bis A du code général des impôts).

Ils sont définis par leur mode de financement, en application de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitat.

O P É R A T I O N D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, ...).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble. Le terrain d'assiette peut comporter une ou plusieurs parcelles et est indépendant de la notion de propriété foncière (plusieurs propriétaires possibles).

TERRASSE SÉCHOIR / LOGGIA

Voir ci-dessus définition de loggia

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

Cette notion est différente de celle de «terrain d'assiette du projet», cf définition ci-dessus.

X. ANNEXE 4 - GUIDES POUR LE CHOIX D'ESSENCES LOCALES



Espèces favorables aux abeilles sauvages à favoriser ou planter

Les abeilles sauvages doivent trouver dans leur environnement proche (dans un rayon de 400 mètres environ), les fleurs nécessaires à leur alimentation (adultes et larves).

La flore sauvage indigène est la plus recherchée par les abeilles sauvages. Elle est donc à privilégier en lui laissant une place au jardin et dans les parcs et les espaces publics.

Des plantes cultivées comme les plantes aromatiques et certaines plantes horticoles peuvent également être favorables aux abeilles sauvages.

Plantes aromatiques



Bourrache officinale



Ciboulette



Lavande

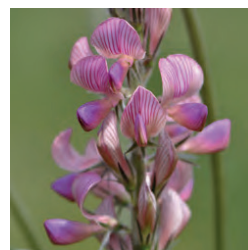


Thym

Plantes Horticoles



Epiaire de Byzance



Sainfoin



Orpin âcre



Saug



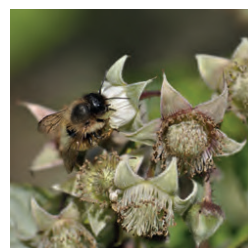
Phacélie



Tournesol



Rose trémière



Framboisier

Plantes Sauvages



Achillée millefeuille



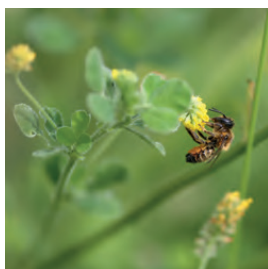
Lierre grim pant



Pissenlit



Bryone dioïque



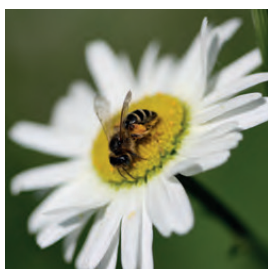
Luzerne lupuline



Ronce



Campanule gantelée



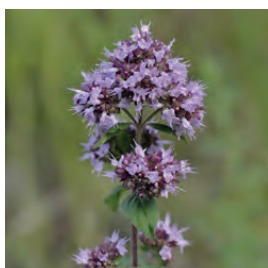
Marguerite commune



Sénéçon



Cirse vulgaire



Origan



Trèfle



Eglantier



Picride



Vipérine

✪ Pour aller plus loin

Livret de découverte des abeilles sauvages : https://www.parc-oise-paysdefrance.fr/wp-content/uploads/publications/Plaquettes_informations/Livret_Abeilles_Sauvages.pdf

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

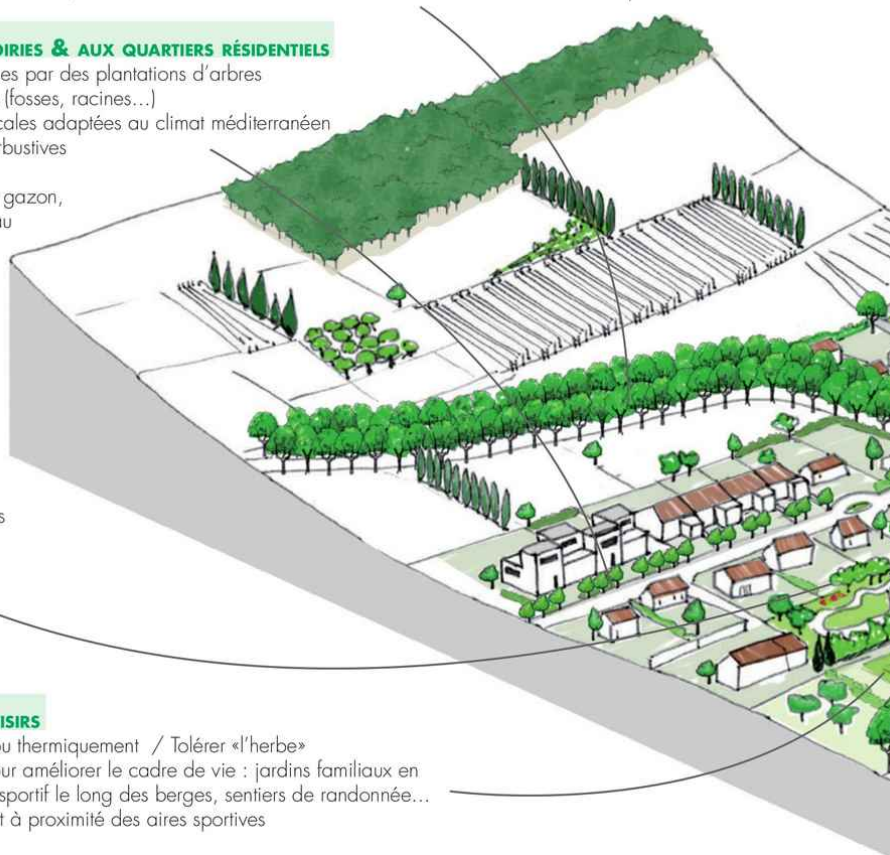
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives



LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien

GESTION DE PRESTIGE

Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux



GESTION ORNEMENTALE

Entretien régulier - Parcs & centre bourg



La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

ESPACES VERTS EN CAMPAGNE

- Limiter l'entretien à quelques fauches annuelles respectant les cycles de la faune et de la flore
 - Favoriser les haies mixtes en libre mélange et les essences locales

CIMETIÈRE

- Valoriser les abords par un fleurissement pérenne
- Végétaliser : plantations d'arbres adaptés, allées enherbées...

PLACES ET RUES DU CŒUR DE BOURG

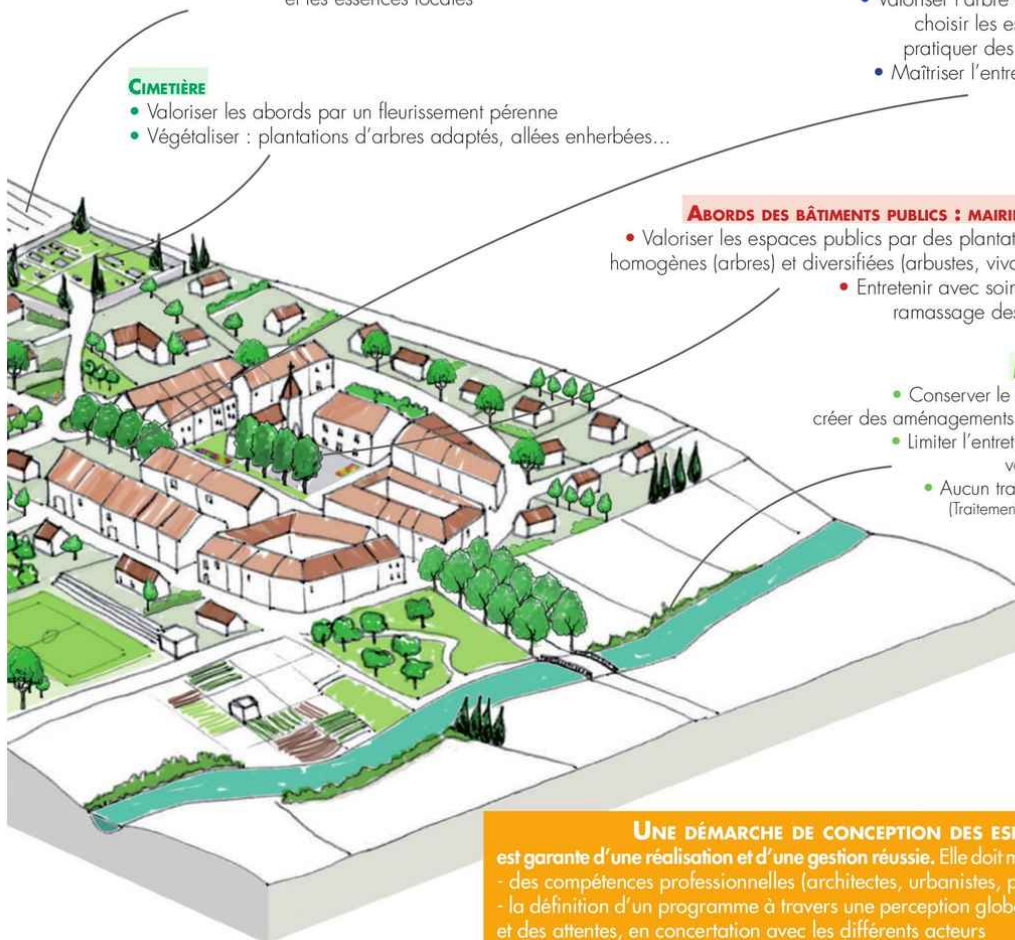
- Favoriser les plantations en pleine terre
- Choisir un mobilier homogène et atténuer l'impact des conteneurs poubelles
- Valoriser l'arbre en milieu urbain : choisir les espèces adaptées, pratiquer des tailles raisonnées
- Maîtriser l'entretien et l'arrosage

ABORDS DES BÂTIMENTS PUBLICS : MAIRIE, ÉGLISE, ÉCOLE...

- Valoriser les espaces publics par des plantations structurantes, homogènes (arbres) et diversifiées (arbustes, vivaces, annuelles...)
- Entretien avec soin : taille régulière, ramassage des feuilles, tontes...

MILIEUX NATURELS

- Conserver le caractère naturel : créer des aménagements légers, réversibles
- Limiter l'entretien à des fauches, valoriser la ripisylve
- Aucun traitement nécessaire (Traitements interdits à proximité des cours d'eau)



UNE DÉMARCHE DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :

- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes...)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.

GESTION CLASSIQUE

Entretien léger - Liaisons vertes & agrément



GESTION NATURELLE

Entretien minimum - Périphéries & espaces naturels



ARBRES



Pin parasol ou pignon

Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne



Peuplier blanc

Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs



Faux Poivrier

Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues



Olivier de Bohême

Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé



Tamaris printanier

Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



Laurier rose

Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²



Pittospor

Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m² arbre • 1 pour 3m²



Gattilier

Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²



Blanquette

Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²



Pistachier lentisque

Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²



Ballote

Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3^{ème} ligne) : Alaternes • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetii

VIVACES



Lavatera maritime

Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²



Immortelle

Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaunes orangées en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²



Cinénaire maritime

Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²



Euphorbe characias

Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Santoline

Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Œnothère à fleurs jaunes

Œnothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum

LITTORAL



> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
> Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition Soleil Mi-ombre Ombre

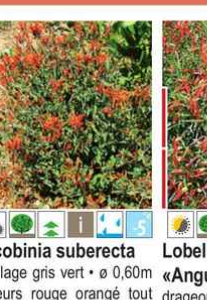
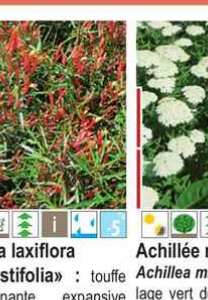
Feuillage Persistant Semi-persistant Caduc

 Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)	 Poirier Pyramidal <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m	 Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues	 Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues	 Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6 m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées
--	---	---	--	---

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)

 Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • automne • inflorescences racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²	 Arbre à perruque <i>Cotinus coggygria</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumbeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²	 Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²	 Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²	 Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze arquées • floraison été/automne • presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²	 Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne • clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²
--	--	--	--	--	---

Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwizia amabilis (mi-ombre)

 Penstemon barbatus feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²	 Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50 m • sol drainé • 4 au m²	 Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60 m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²	 Lobelia laxiflora «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50 m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²	 Achillée millefeuille <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²	 Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50 m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²
--	--	---	---	--	---

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Saugue officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe



PLAINE

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes

> Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance	 Lente	 Moyenne	 Rapide	Exigence de sol	 Indifférent	 Supporte un sol très calcaire uniquement
-------------------	---	---	--	------------------------	---	--

 Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	 Micocoulier <i>Celtis australis</i> : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs	 Chêne vert <i>Quercus ilex</i> : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées	 Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées	 Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées
Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)				

 Grenadier à fleurs <i>Punica granatum</i> : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été • donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²	 Buplèvre <i>Bupleurum fruticosum</i> : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²	 Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²	 Laurier tin <i>Viburnum tinus</i> : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²	 Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²	 Sauge de Jérusalem <i>Phlomis fruticosa</i> : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²
Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterné • Luzerne arborescente • Buis					

 Gaura lindheimeri feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²	 Sauge arbustive <i>Salvia microphylla</i> : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²	 Perovskia atriplicifolia feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²	 Plante curry <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²	 Valériane <i>Centranthus ruber</i> : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²	 Euphorbia myrsinites feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²
Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crête • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'					

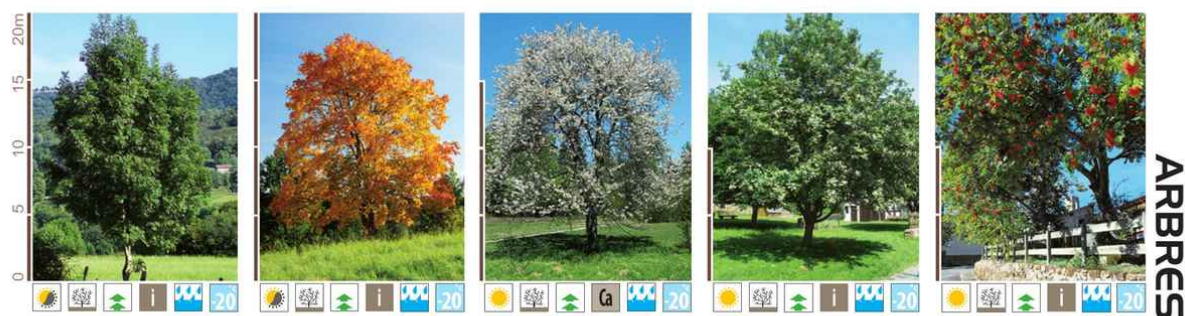


PIÉMONT / GARRIGUE

- > **Sol calcaire** (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > **Sol acide** (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > **Climat doux** • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau  Faible  Moyen  Fort

Résistance au froid  5  10  15  20



ARBRES

Frêne commun

Fraxinus excelsior : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

Erable plane

Acer platanoides : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs

Merisier

Prunus avium : arbre vigoureux au port élargi • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

Alisier torminal

Sorbus Aria : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

Sorbier des Oiseleurs

Sorbus aucuparia : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Aulne blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze



ARBUSTES

Noisetier

Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cépée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²

Sureau

Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²

Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules balanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

Cytise

Laburnum anagyroides : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²

Viorne Aubier

Viburnum opulus : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Amélanchier

arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)



VIVACES

Rudbeckia

port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²

Pied d'Alouette

Delphinium elatum : port érigé • ø 0,40m • hampes florales • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²

Rose de Noël

Helleborus niger : touffe blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

Anémone du Japon

Anemona japonica : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

Pivoine

Paeonia lactiflora : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

Alchemille

Alchemilla mollis : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergenia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtille, Bruyère commune (sol acide)



MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causses, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée • > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables

 Ajania pacifica masse dense • ø 0,50 m. • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²	 Erigeron karvinskianus masse légère arrondie • ø 0,40 m. • marguerites blanc rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaille • se ressème • 6 au m²	 Plumbago rampant Cerastium tomentosum : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles roses en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m²	 Delosperma cooperi touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m²	 Céraiste Cerastium tomentosum coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²	 Sedum gypsicola couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m²
--	--	--	---	--	--

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens • Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Pervenches • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (talus)

Couvre-sols piétinables

 Gazon des Mascareignes Zoysia tenuifolia : graminée en moquette dense • jaunit en hiver • croissance lente 1^{ère} année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m²	 Frankenia laevis tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m²	 Thym Thymus ciliatus et hirsutus : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m²	 Achillée Achillea crithmifolia : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m²	 Potentilla verna feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m²	 Dichondra repens tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m²
---	---	---	---	--	--

Autres essences : Matricaria tchihatchewii • Tanacetum densum 'Amanii' (craint l'excès d'eau) • Camomille romaine • graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'

Grimpantes

 Bignone Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons	 Jasmin étoilé Trachelospermum jasminoides : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant	 Rosier Banks Rosa banksiae : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest	 Bignone rose Podranea ricasoliana : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest	 Solanum Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest	 Clématite d'Armand Clematis armandii : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est
--	--	--	--	--	---

Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal • Plumbago du Cap (sensible au froid) • Griffé de Chat (murs Sud) • Hortensia grimpant (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20
CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60
CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700
CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37
CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Édition 2017

Crédits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansoone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiaz-Pl, K. Lacherbeck, O. Abels, H. Zell, La la means I love you, A. Dund, Dimimis, Lord'Ioran, Miya, A. Salo, Jamain
 • Flickr : S.Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La haie méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
 • «Plantes pour un jardin sans arrosage», «Alternatives au gazon» - O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007-2011

XI. ANNEXE 5 - GUIDE D'INTÉGRATION DES PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES



CHARTRE DU PHOTOVOLTAÏSME ET DE L'AGRIVOLTAÏSME DANS L'HÉRAULT À L'ATTENTION DES PORTEURS DE PROJET

Dans un contexte d'intérêt croissant des développeurs pour la filière photovoltaïque et agrivoltaïque et face à la recrudescence de projets et de sollicitations, la Chambre d'agriculture de l'Hérault et l'Etat affirment le besoin de disposer d'un cadre départemental partagé pour l'accompagnement de ces projets.



Juin 2023

La loi de transition énergétique pour la croissance verte promulguée en 2015 fixe des objectifs de développement des énergies renouvelables. Elle ambitionne notamment de porter à 40% la part de production d'électricité renouvelable en 2030. Pour les atteindre, le gouvernement élabore des programmations pluriannuelles de l'énergie (PPE).

La filière photovoltaïque fait partie du panel d'énergies renouvelables visant l'atteinte des objectifs. La PPE à horizon 2028 prévoit de porter la production d'énergie photovoltaïque (sur bâtiment et au sol) entre 35,1 à 44 GW, soit de multiplier par 4 à 5 la production de 2018.

Néanmoins, ces objectifs de développement de la filière photovoltaïque doivent aussi tenir compte d'autres enjeux tels que la nécessité de préserver les sols agricoles et de renforcer la souveraineté alimentaire.

Le couplage de ces enjeux (développement des énergies renouvelables, préservation des sols agricoles et souveraineté alimentaire) fait ainsi naître la notion « d'agrivoltaïsme » au sein de la filière photovoltaïque.

La loi d'accélération de la production des énergies renouvelables (ENR) publiée le 10 mars 2023 apporte une définition réglementaire à ces projets agrivoltaïques jusque-là dépourvus de cadre législatif.

Photovoltaïque au sol

Afin de renforcer l'autonomie alimentaire de l'Hérault, la Chambre d'agriculture de l'Hérault et l'Etat sont défavorables aux projets de centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles ou à potentiel agricole, hormis sur des surfaces artificialisées, industrielles, artisanales, polluées ou dégradées.

Le préfet a adressé en 2017 une note aux EPCI et aux porteurs de SCoT matérialisant les attentes de l'Etat en matière de développement énergétique et de planification des EnR. Le principe d'une inconstructibilité des zones agricoles et naturelles pour parcs photovoltaïques au sol y est affirmé, ces projets devant prioritairement s'implanter en secteurs déjà artificialisés ou fortement anthropisés.

Pour les sites dégradés, la Chambre d'agriculture de l'Hérault et l'Etat demandent à ce que soit évalué leur potentiel agricole ou leur capacité à en retrouver un (par exemple : réensemencement pour l'élevage, délaissés d'autoroute pouvant être recultivés etc.).

La Chambre d'agriculture de l'Hérault pourra demander une contre-expertise si le site est identifié comme n'ayant pas de potentiel agricole.

Photovoltaïque sur bâtiment agricole

L'équipement des bâtiments existants ou en projet de construction doit faire systématiquement partie de la réflexion du projet agrivoltaïque.

Dans le cadre d'un projet de construction de bâtiment agricole, la surface de celui-ci doit être en adéquation avec le besoin de l'exploitation.

Prioritaire, l'autoconsommation doit être favorisée afin de suppléer l'augmentation du coût du kWh au soutirage.

©Chambre d'agriculture du Gers – GV





©SuriAgri

Agrivoltaïsme

La loi d'accélération de la production des ENR a été publiée au Journal officiel de la République française le 10 mars 2023. Elle définit l'agrivoltaïsme comme une activité de production énergétique sur une parcelle agricole devant être réversible et secondaire par rapport à l'activité agricole. Cette installation doit apporter au moins un des services suivants tout en ne portant aucune atteinte substantielle aux critères 1 et 4 (ci-dessous) et n'apportant aucune atteinte limitée à deux de ces services :

1. l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ;
2. l'adaptation au changement climatique ;
3. la protection contre les aléas ;
4. l'amélioration du bien-être animal.

En l'absence d'évaluation objective de l'agrivoltaïsme dans le département, la Chambre d'agriculture de l'Hérault et l'Etat seront attentifs pour ce type de projet au maintien de la durabilité de l'activité agricole.

Pour cela, les opérateurs doivent impérativement apporter des garanties justifiant une activité agricole non dépendante de l'opérateur, durable et transmissible.

Plusieurs éléments fondent la présente charte :

→ Les besoins de l'exploitant agricole doivent être au cœur du projet :

- le projet agricole est prioritaire au projet photovoltaïque et répond aux besoins de l'exploitant ;
- la production agricole doit être réelle, significative, durable (à long terme) et transmissible ;
- cette production agricole doit avoir un débouché économique avéré et répondant à un besoin du territoire (filières, proximité etc.).

→ Les caractéristiques d'un projet agrivoltaïque :

- le projet agrivoltaïque doit démontrer le maintien et/ou l'amélioration des rendements et de la production à surface équivalente sur une année culturale complète ;

- la conduite culturale doit être prise en compte dans l'architecture et l'implantation de l'équipement photovoltaïque ;
- le projet agrivoltaïque doit être limité au sein de l'exploitation et venir la renforcer. A défaut de précision réglementaire à ce jour, la Chambre d'agriculture de l'Hérault et l'Etat recommandent que le projet se réalise sur 30% maximum de la surface agricole utile avec un plafonnement apprécié par nature des projets. Ce seuil pourra être réévalué sur la base des futurs retours d'expérience ;
- les services prévus par la réglementation et apportés par le projet doivent être précisés ;
- l'expérimentation de projets agrivoltaïques doit permettre d'éprouver les modèles et d'acquiescer des références ;
- pour tout projet agrivoltaïque, l'autoconsommation doit faire partie de la réflexion.

→ Le foncier et le loyer :

- le projet agrivoltaïque doit contribuer à la diversification des revenus des agriculteurs ;
- le modèle d'affaire prévu dans le cadre des projets ne doit pas fragiliser le cadre juridique des exploitations ;
- des garanties doivent être apportées pour permettre la durabilité et la transmission de l'activité agricole ;
- la valorisation énergétique du foncier peut conduire à une spéculation foncière à travers les loyers versés aux propriétaires. Une veille foncière sera exercée afin de s'assurer de l'absence de changement de modèle économique notamment sur la filière élevage. Si un loyer est existant alors il doit être modéré et partagé entre l'exploitant et le propriétaire foncier ;
- le contrat liant l'ensemble des parties garantit la primauté de la production agricole quelles que soient les conditions climatiques dans le cas de projets d'agrivoltaïsme dynamiques ;
- le contrat précise les responsabilités entre l'énergéticien, l'exploitant agricole et le propriétaire foncier notamment sur les obligations légales de débroussaillage (OLD).



©SunAgri

Pour l'ensemble des projets photovoltaïques (agrivoltaïques ou non), la Chambre d'agriculture de l'Hérault et l'Etat demandent à être informés au plus tôt dans l'avancement du projet. Les porteurs de projets sont invités à transmettre leur avant projet au pôle EnR *(dépôt dématérialisé), avant le dépôt officiel du dossier final de permis de construire, et le passage en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

* <https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Transition-energetique/Pole-energies-renouvelables-de-l-Herault-pole-EnR2/Pole-energies-renouvelables-de-l-Herault-pole-EnR>

Le 26 juin 2023



Jérôme DESPEY
Président de la Chambre
d'agriculture de l'Hérault

Contact CA34 :

Pôle Territoire &
Aménagement

✉ cazade@herault.chambagri.fr
☎ 04 67 20 88 55

Hugues MOUTOUH
Préfet de l'Hérault

Contact technique Pref34 :

Pierre Giraud

✉ pierre.giraud@herault.gouv.fr
☎ 04 34 46 62 27

Contact presse :

Préfecture de l'Hérault
Service départemental de
la Communication interministérielle
✉ pref-communication@herault.gouv.fr
☎ 04 67 61 61 25

Frédéric ROIG
Président de l'association des maires
et intercommunalité de l'Hérault

Contact AMF34 :

✉ amf@maires34.fr

*Le 29 septembre 2023 à
l'occasion du 5ème Salon
des Communes et des
Intercommunalités de
l'Hérault*