



PLUi Lodévois & Larzac

Règlement

Approuvé le 10 avril 2025

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
SIGLES	5
Préambule.....	7
Définitions	10
 Dispositions supérieures et règles générales applicables à l'ensemble du territoire.....	 15
 Règles applicables à l'entité territoriale du Causse du Larzac et de l'Escandorgue	 23
Zone UA – Causse du Larzac et Escandorgue.....	24
Zone UC – Causse du Larzac et Escandorgue	30
Zone UE1 – Couvarels (Causse).....	36
Zone UE2 – Saint-Pierre-de-la-Fage (Causse)	41
Zone UEC – Les Rocailles (Causse).....	46
Zone UT – Causse du Larzac et Escandorgue (Lerab Ling)	52
Zone 1AU – Causse du Larzac et Escandorgue.....	62
Zone 1AUEP – Causse du Larzac et Escandorgue	67
Zone 1AU-RE – Causse du Larzac et Escandorgue (Lerab Ling).....	72
Zone 2AU – Causse du Larzac et Escandorgue.....	77
Zone 2AUE – Causse du Larzac et Escandorgue	83
Zone A – Causse du Larzac et Escandorgue	88
Zone N – Causse du Larzac et Escandorgue.....	97
Liste d'essences végétales	104
adaptées au milieu.....	104

Règles applicables à l'entité territoriale des Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue	105
Zone UA – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue	106
Zone UC – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue	112
Zone UCx – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue.....	118
Zone UE1 – Les Arques (Contreforts)	123
Zone UE2 – Entrée de Lodève (Contreforts)	130
Zone UEP – Fozières (Contreforts)	135
Zone 1AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue	139
Zone 2AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue	144
Zone A – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue.....	150
Zone N – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue	159
Liste d'essences végétales	165
adaptées au milieu	165
 Règles applicables à l'entité territoriale de la Ville de Lodève	 166
Zone UA – Ville de Lodève	167
Zone UB – Ville de Lodève	171
Zone UC – Ville de Lodève.....	176
Zone UE1 – Les Moulinages (Lodève)	183
Zone UE2 – Entrée de ville Nord (Lodève)	188
Zone UEC1 – Le Capitoul (Lodève).....	193
Zone UEC2 – Entrée de ville Sud (Lodève)	199
Zone UEP – Ville de Lodève.....	205
Zone 2AU – Ville de Lodève	209
Zone A – Ville de Lodève.....	215
Zone N – Ville de Lodève	224
Liste d'essences végétales	230
adaptées au milieu	230

Règles applicables à l’entité territoriale de la Plaine du lodévois 231

Zone UA – Plaine du Lodévois 232

Zone UAGS – Plaine du Lodévois 238

Zone UC – Plaine du Lodévois..... 247

Zone UE – Saint-Jean-de-la-Blaquière (Plaine) 253

Zone UEC – La Méridienne (Plaine)..... 259

Zone UEP (Plaine)..... 265

Zone UJ – Plaine du Lodévois..... 269

Zone 1AU – Plaine du Lodévois..... 272

Zone 1AUE – OZE Michel Chevalier (Plaine) 278

Zone 2AU – Plaine du Lodévois..... 284

Zone 2AUE – Plaine du Lodévois..... 290

Zone 2AU EP – Plaine du Lodévois..... 292

Zone A – Plaine du lodévois..... 294

Zone N – Plaine du lodévois 303

Liste d’essences végétales 311

adaptées au milieu 311

SIGLES

AAC : Aire d'alimentation de captage.
ABF : Architecte des bâtiments de France.
AEP : Adduction d'eau potable.
AEU : Assainissement des eaux usées.
ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).
AOC : Appellation d'origine contrôlée.
AOP : Appellation d'origine protégée.
APE : Activité principale d'exploitation.
ARS : Agence Régionale de Santé.
AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
CCL&L : Communauté de communes Lodévois & Larzac.
CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
CDD : Contrat à durée déterminée.
CDI : Contrat à durée indéterminée.
CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.
CES : Coefficient d'emprise au sol.
CD : Conseil départemental.
CLIRE : Climat et résilience (loi du 22 août 2021).
COS : Coefficient d'occupation du sol.
DOO : Document d'orientation et d'objectifs (du SCoT).
EIE : Etat initial de l'environnement.
ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 23 novembre 2018)
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ENR : Energie renouvelable.
ERP : Etablissement recevant du public.
ETA : Entreprise de travaux agricoles.
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
IGP : Indication géographique protégée.
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques.
MSA : Mutualité sociale agricole.
MTECT : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.
MSP : Maison de santé pluridisciplinaire.

NGF : Niveau altimétrique d'un terrain ou de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN 69).
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation.
OM : Ordures ménagères.
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.
ORT : Opération de revitalisation territoriale (convention-cadre).
OZE : Occitanie zones d'activités.
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables.
PCAET : Plan climat air-énergie territorial.
PCH : Pays Cœur d'Hérault.
PGRE : Plan de Gestion de la Ressource en Eau.
PHE : Plus hautes eaux.
PLU(i) : Plan local d'urbanisme (intercommunal).
PNR : Parc naturel régional.
PPR : Plan de prévention des risques.
POS : Plan d'occupation des sols.
PVD : Petites villes de demain (programme).
RDDECI : Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
RGP : Recensement général de la population (INSEE).
RNU : Règlement national d'urbanisme.
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.
SAU : Surface agricole utile.
SCoT : Schéma de cohérence territoriale.
SIG : Système d'information géographique.
SPANC : Service public d'assainissement non collectif.
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.
SRU : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).
STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.
SSIAD : Service de soins infirmiers à domicile.
TCAM : Taux de croissance annuel moyen.
TCSP : Transport en commun en site propre.
TP TC : Transport public / transport en commun.
TVB : Trame verte et bleue.
UTN : Unité touristique nouvelle.
VAE : Vélo à assistance électrique.
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
ZH : Zone humide.

Préambule

Champ d'application :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Lodévois & Larzac.

Le présent règlement s'impose notamment à tous travaux, aménagements ou installations, dans les conditions des L152-1 et suivants du code de l'urbanisme, y compris si ceux-ci ne font pas l'objet d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable). Il concerne donc notamment, à titre d'exemple, les constructions y compris démontables telles que cabanes, la construction de terrasses, les remblais/déblais ou abatages d'arbres (y compris quand celui-ci n'est pas soumis à autorisation).

Les règles limitatives (en nombre de constructions ou surface de construction) s'appliquent en fonction de la situation légalement connue à la date d'approbation du PLUi et ne sont pas cumulatives pendant la durée d'application du PLUi.

Pour rappel, les constructions ou occupation des sols illégales constituent des infractions pénales sanctionnées par l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Division du territoire en entités territoriales

Le présent règlement distingue quatre entités territoriales telles qu'elles ont été définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (voir cartographie ci-dessous) :

- Le Causse du Larzac et de l'Escandorgue,
- Les contreforts du Larzac et de l'Escandorgue,
- La ville de Lodève,
- La plaine du lodévois.

Les limites de chaque entité sont définies sur le règlement graphique et ne correspondent pas toujours aux limites communales. Chaque entité dispose de règles particulières, en plus des règles générales s'appliquant à l'ensemble du territoire.

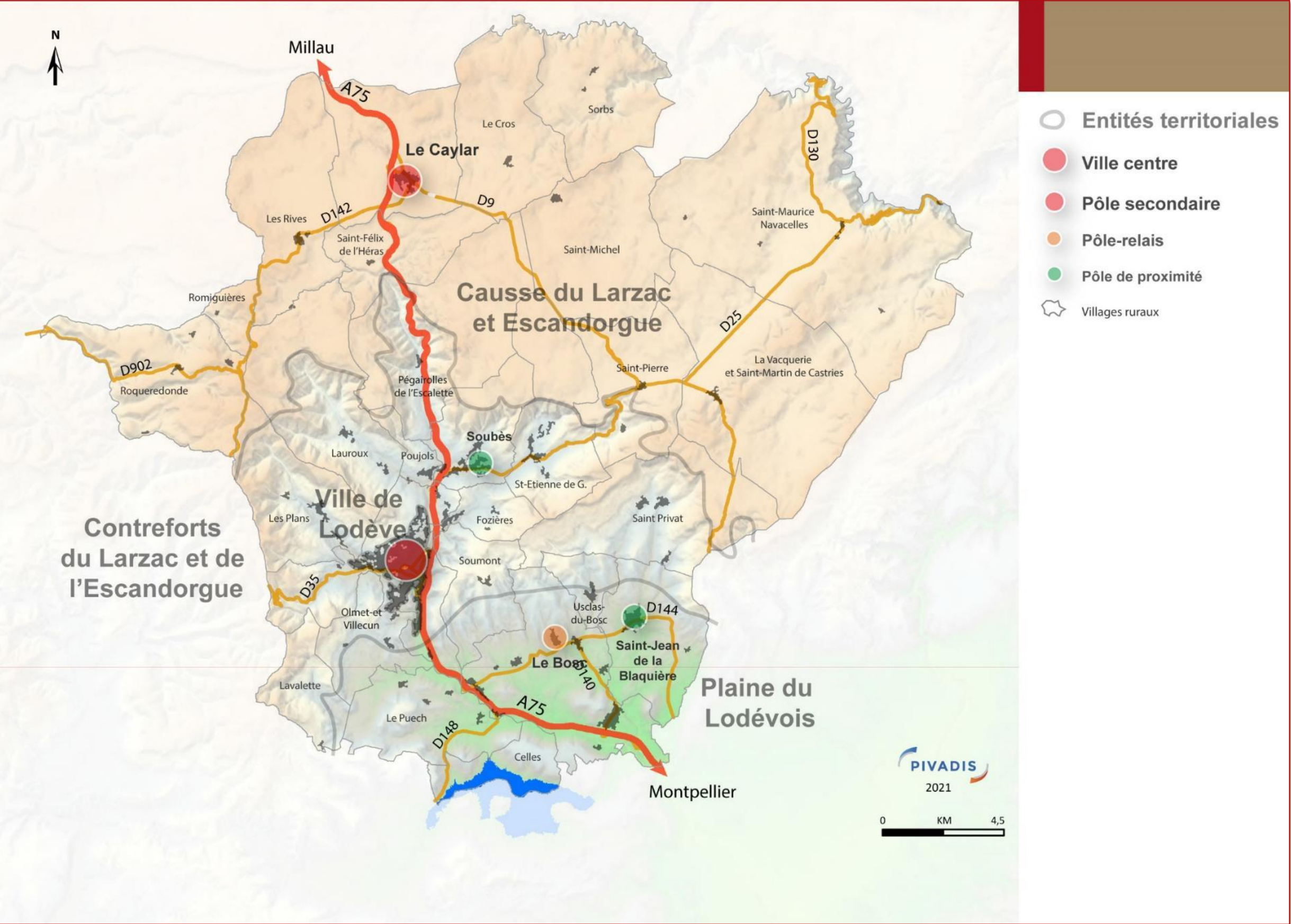
Division du territoire en zones

Le présent règlement distingue plusieurs types de zones au sein de chaque entité territoriale :

- les zones urbaines (U), qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et où les réseaux existants ou en cours de réalisation (voirie, eau potable...), ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones à urbaniser (AU), qui sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Selon les cas, ces zones pourront être soit « ouvertes » (urbanisables immédiatement) ou « fermées » (soumises à une révision du PLUi pour pouvoir être urbanisées). Les zones AU ouvertes font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont soumis au règlement du PLU dans un lien de conformité et aux dispositions (écrites et graphiques) contenues dans les OAP dans un lien de compatibilité.
- les zones naturelles et forestières (N), qui sont à protéger en raison de leur intérêt paysager, écologique, pour les ressources naturelles qu'elles abritent ou pour leur rôle dans la prévention des risques naturels,
- les zones agricoles (A), qui sont à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Le périmètre de ces zones est représenté sur le document graphique du règlement.

Armature territoriale du PLUi (pour rappel)



Présentation du règlement

Le règlement écrit est composé de quatre parties correspondant aux quatre entités territoriales qui sont chacune composées de chapitres fixant les dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones de l'entité.

Le document graphique du règlement (également appelé « plan de zonage ») délimite les différentes zones règlementées. Il délimite également les différentes prescriptions réglementaires notamment :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles,
- les emplacements réservés,
- les éléments paysagers à préserver,
- les espaces boisés classés.

En outre, il reporte, à titre informatif, certaines servitudes d'utilité publiques et informations diverses.

Le règlement est assorti d'annexes de portée prescriptive :

- Liste des emplacements réservés,
- Liste des éléments de paysage et de patrimoine à préserver.

La structure générale du règlement écrit propre à chaque zone suit les rubriques du code de l'urbanisme, comme présenté ci-après. Certaines rubriques peuvent être ajoutées en fonction de la spécificité des zones.

PRÉAMBULE : CARACTERE DE LA ZONE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -
- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -
- Mixité sociale et fonctionnelle -

CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur -
- Emprise au sol -
- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -
- Implantation par rapport aux limites séparatives -
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -
- Façades -
- Toitures -
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -
- Installations techniques -

CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES NON BÂTIS

- Clôtures -
- Espaces non bâtis -
- Stationnement -

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -
- Eau potable -
- Assainissement -
- Eaux pluviales -
- Electricité et télécommunications -

Définitions

Destination et sous-destinations des constructions

Le code de l’urbanisme (art. R. 151-28) prévoit 5 destinations pour les constructions, elles-mêmes divisées en 23 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations, présentées dans le tableau ci-après, sont définies par l’arrêté du 21 novembre 2016 modifié.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Hôtels : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public dont une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. Lieux de culte : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Entrepôt : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Bureau : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Cuisine dédiée à la vente en ligne : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Pour rappel :

- Les changements de destination ou de sous-destination comportant des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment exigent un permis de construire.
- Les changements de destination sans travaux exigent le dépôt d'une déclaration préalable.

- Les changements de sous-destination sans travaux ne nécessitent pas d'autorisation.
- les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Définitions légales (rappel)

Etablissement recevant du public

Dans le cadre des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), les établissements recevant du public (ERP) sont, d'une manière générale, des bâtiments ou enceintes, dans lesquels des personnes extérieures sont admises (que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation). Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Surface de plancher des constructions

La surface de plancher, dans sa définition donnée par l'article R111.22 du code de l'urbanisme, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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.

Définitions du PLUi

Les définitions suivantes précisent les termes employés dans les articles du présent règlement en vue de leur application.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai, hors travaux de mise en état des terrains d'assiette des bâtiments et autres ouvrages dont la construction fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Alignement

Limite entre les fonds privés et la voie ou l'espace public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ou espace ne faisant pas l'objet de projet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (emplacement réservé par exemple).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à toute partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce, agriculture...) autre que celle qu'elle avait précédemment, au regard de la définition donnée par le code de l'urbanisme (voir ci-après). Les constructions annexes sont réputées avoir la même destination que les constructions principales. Pour rappel, le changement d'une sous-destination à l'intérieur d'une même destination ne nécessite pas d'autorisation.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations. Une construction peut concerner des constructions nouvelles, des extensions ou des annexes de constructions existantes.

Coefficient d'emprise au sol

Rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie de l'unité foncière sur laquelle elle s'implante.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Force (d'un arbre)

La force d'un arbre se mesure en centimètres, à la circonférence de son tronc à 1 mètre du sol.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Grillage

Installation, en clôture ou non, formée d'un treillis en métal à claire-voie, de maille rigide plus ou moins grande.

Grille

Installation, en clôture ou non, formée de barreaux verticaux et parallèles plus ou moins ouvragés et d'une section de 1 centimètre au minimum.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (« terrain naturel »). Pour la « hauteur totale », le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, en excluant les installations techniques (cheminées, antennes...). Pour la « hauteur à l'égout », le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la base de la toiture, ou, en cas de toiture plate, au point le plus haut de la façade.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Pastoralisme

Mode d'exploitation agricole fondé sur l'élevage extensif sur des pâturages naturels et parcours.

Dispositions supérieures et règles générales applicables à l'ensemble du territoire

Les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble du territoire ou, le cas échéant, à l'étendue de territoire stipulé. Ces règles se cumulent aux règles particulières définies dans chaque entité territoriale. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la zone qui prime.

Dispositions applicables au territoire soumis à la loi Montagne

Sous réserve des dispositions de l'article L122-3 et L122-7 du code de l'urbanisme, dans le territoire soumis à la loi Montagne conformément à l'article 122-1 du code de l'urbanisme, l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Site classé du Cirque de Navacelles, des gorges de la Vis et leurs abords

Une partie de la commune de Saint Maurice Navacelles est située dans le périmètre du site classé formé par le « Cirque de Navacelles et des gorges de la Vis et de leurs abords » instauré par décret du 2 juillet 2018.

Pour rappel, les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sans autorisation spéciale (article L341-7 et L341-10 du code de l'environnement). Le dossier de demande d'autorisation, quel qu'il soit, doit être adressé au Préfet.

Il est également rappelé qu'à ce titre la DREAL instruit les dossiers avec la collaboration de l'ABF. Tous les projets devront recevoir une autorisation soit préfectorale, soit ministérielle après avis de la commission départementale de protection de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; à cette occasion, ils feront l'objet d'un rapport de la part de l'inspecteur des sites de la DREAL et d'un avis de l'ABF.

Site classé de la Vallée et du lac du Salagou, du Cirque de Mourèze et leurs abords

L'intégralité de la commune de Celles et une partie de la commune du Puech et de Le Bosc sont situées dans le périmètre du site classé formé par la « vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords » instauré par décret du 21 août 2003.

Pour rappel, les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sans autorisation spéciale (article L341-7 et L341-10 du code de l'environnement). Le dossier de demande d'autorisation, quel qu'il soit, doit être adressé au Préfet.

Il est également rappelé qu'à ce titre la DREAL instruit les dossiers avec la collaboration de l'ABF. Tous les projets devront recevoir une autorisation soit préfectorale, soit ministérielle après avis de la commission départementale de protection de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; à cette occasion, ils feront l'objet d'un rapport de la part de l'inspecteur des sites de la DREAL et d'un avis de l'ABF.

Parc naturel régional du Haut-Languedoc

L'intégralité des communes de Romiguières et de Roqueredonde est situé dans le périmètre du PNR du Haut Languedoc. L'État et les collectivités territoriales ayant approuvé la charte doivent assurer la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent avec la charte du PNR, ainsi que, de façon périodique, leur évaluation.

Le territoire étant couvert par un SCoT, c'est à celui-ci qu'il revient d'intégrer les dispositions pertinentes de la charte du PNR en matière d'aménagement et d'urbanisme. La compatibilité du présent PLUi avec la charte du PNR s'effectue donc par le biais de la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

Pour rappel, quelques dispositions législatives particulières s'appliquent aux territoires des PNR :

- La publicité est interdite en agglomération sauf instauration d'un règlement local de publicité,
- Sauf dérogation, la circulation des engins à moteur doit faire l'objet de règles communales sur les voies ouvertes à la circulation, dont le principe est précisé dans la charte du PNR.

Parc naturel régional des Grands Causses

Le Parc naturel régional des Grands Causses (par délibération en date du 1^{er} février 2019) et la CCL&L (par délibération du 20 décembre 2018) ont décidé d'élargir le périmètre d'étude du Parc Naturel Régional à l'ensemble des communes de la CCL&L, à l'exception de Romiguières et Roqueredonde, déjà intégrées au PNR Haut-Languedoc. Consécutivement, le PNR des Grands Causses a lancé la révision de sa charte pour définir son projet de territoire de 2024 à 2039. A terme, le SCoT devra donc être compatible avec cette charte. Dans l'attente de son élaboration, une prise en compte des éléments de travail et des recommandations du PNR des Grands Causses est mise en œuvre, afin d'anticiper au mieux cette compatibilité attendue. Le décret du 10 avril 2024 portant renouvellement du classement du PNR des Grands Causses a officialisé l'intégration de 26 communes de la CCL&L à ce PNR.

Monuments historiques

Pour rappel, les projets situés dans un périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques (article R425-1 du code de l'urbanisme) ainsi que les immeubles adossés et les immeubles inscrits doivent faire l'objet d'une consultation et d'un avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

Les périmètres de protection des édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (article R425-1 du code de l'urbanisme) sont annexés au PLUi et constituent des servitudes d'utilité publique.

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

L'AVAP de Lodève, qui concerne une partie du territoire communal de Lodève, a le caractère de servitude d'utilité publique et fait à ce titre partie des annexes du PLUi. Dans ce cadre, l'AVAP affecte l'utilisation des sols suivant l'objectif d'intérêt général de protection du patrimoine au titre de ses intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, historiques ou archéologiques. Les dispositions réglementaires écrites et graphiques de l'AVAP sont opposables aux tiers et applicables aux demandes d'autorisation de travaux.

Constructibilité

- Travaux sur bâti existant non conforme aux règles actuelles :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles définies par le présent règlement, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard sont admis.

- Date d'application des règles :

Les situations « initiales » régies par le présent règlement sont celles existantes à la date d'approbation du présent PLUi.

- Reconstruction après démolition ou destruction :

En cas de démolition ou de destruction survenue depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment ayant été régulièrement édifié est autorisée indépendamment des dispositions du présent règlement, exception faite de celles relatives aux risques et sous réserve de l'absence de nouvelles servitudes d'utilité publiques, en application de l'article L111-15 du CU.

- Restauration sans changement de destination :

En application de l'article L111-23 du CU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques et qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Risques naturels

Pour rappel :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R111-2 du CU) ;
- en plus du présent règlement, il convient d'appliquer, les dispositions des plans de prévention des risques naturels en vigueur, qui ont valeur de servitude d'utilité publique (voir annexes du PLUi).

- Risque de mouvement de terrain – Plan de prévention des risques de mouvement de terrain :

Un plan de prévention des risques de mouvement de terrain concerne les communes de :

- Fozières,
- Lauroux
- Les Plans,
- Lodève,
- Olmet et Villecun,
- Pégaïrolles de l'Escalette,
- Poujols,
- Saint-Etienne de Gourgas,
- Saint Privat,
- Soubès,
- Soumont,
- Usclas du Bosc.

Pour rappel, le PPRmt a valeur de servitude d'utilité publique (SUP) et sa réglementation se surimpose à celle du PLUi. Le PPRmt est à ce titre annexé au PLUi.

- Risque d'inondation – Plan de prévention des risques d'inondation :

Un plan de prévention des risques d'inondation concerne les communes de :

- Fozières,
- Lodève,
- Pégaïrolles de l'Escalette,
- Soumont.

Pour rappel, les dispositions les plus contraignantes prévalent en cas de contradiction entre le PPRI et le PLUi. Le PPRI est à ce titre annexé au PLUi.

- Risque d'inondation – Atlas des zones inondables :

Le territoire de la CCL&L est concernée par un risque de débordement de cours d'eaux dont la connaissance est apportée par l'Atlas des zones inondables (AZI), localisées sur le règlement graphique.

Cette emprise correspond par principe au lit majeur hydrogéomorphologique de ces cours d'eaux et doit être strictement préservée de tout aménagement, sauf si les limites du lit majeur s'avèrent différentes de celles de l'AZI, à l'appui notamment d'une étude hydrogéomorphologique établie localement dans les secteurs à enjeux urbains (et

strictement établie par un expert et une maîtrise d'ouvrage publique ou une structure compétente).

Pour les communes couvertes par un PPRI : dans les secteurs d'aléa résiduel (situés entre la limite externe du PPRI et la limite de l'AZI), les établissements vulnérables (dédiés à l'accueil d'une population jeune, de personnes âgées dépendantes ou établissement de santé) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise sont interdits.

Pour les communes non couvertes par un PPRI : dans les secteurs situés dans l'enveloppe de l'AZI ou dans les zones de risque d'inondation complémentaires ne sont admis que :

- 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 ;
- Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la 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 :
 - o de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissements stratégique ou vulnérable ;
 - o que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, et que celle du garage et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE ;
 - o en zone Rn uniquement, 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 :

- o que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;
- o 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) ;
- o 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 ;
- o 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. En particulier, les hauteurs d'eau ne devront pas être supérieures à celles calculées au droit de la construction initiale démolie ;
- o que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.

Cas particuliers des rez-de-chaussée en zone urbaine : 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 extensions au sol des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document), sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :
- la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, et que celle du garage et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE.
 - 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.
 - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.). Cas particulier des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible : Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
- Les extensions à l'étage des bâtiments existants, sans création de logement ou en zone Rn d'activité supplémentaire, et sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.) ;
 - l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 m² pour les bâtiments d'habitation ou 20 % de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :

- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE.
 - que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
- 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.

- Risque d'inondation – Francs-bords :

En dehors des secteurs couverts par un PPRi et par l'enveloppe de l'AZI, le risque (débordement, ruissellement ou érosion) est pris en compte par une marge de recul de 20 mètres de largeur de part et d'autre de l'axe de tous les cours d'eau cartographiés sur le règlement graphique s'appliquant pour les constructions, déblais et remblais (hors ceux ayant pour but de gérer le risque d'inondation). Toutefois, cette marge pourra être réduite, sans pour autant pouvoir être inférieure à 5 mètres, selon le risque avéré au vu notamment des conclusions d'une étude hydraulique de la crue centennale à l'échelle du bassin versant. La réduction de la marge de recul ne doit pas se faire au détriment de la ripisylve éventuellement présente.

Pour les constructions autorisées dans l'ensemble des zones inondables susvisées, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application des règles de hauteur peut être autorisé s'il est justifié par la prise en compte de la cote de référence correspondant aux plus hautes eaux connues : ce dépassement est alors autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux connues et le terrain naturel.

- Risque d'inondation – Secteurs de risques graves par ruissellement :

Dans les secteurs de risques graves cartographiés sur le règlement graphique, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les extensions, les changements de destination, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits.

- Risque d'inondation – Secteurs de risques importants par ruissellement :

Dans les secteurs de risques importants cartographiés sur le règlement graphique, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations,

dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ne peuvent être autorisés que sous réserve de démontrer qu’elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques.

Dans les communes de Lodève, Les Plans et Lauroux, cette démonstration doit se faire à l’appui d’une étude hydraulique établie à l’échelle du terrain d’assiette du projet et prenant en compte les enjeux du bassin versant, ainsi que le contenu de l’étude de valorisation des retours d’expérience des épisodes méditerranéens sur deux secteurs de la ville annexée au PLUi.

Dans la commune de La Vacquerie, le premier plancher habitable des constructions à usage d’habitation devra être établi à 30 cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) de la crue centennale.

- Élévation du niveau d’eau du barrage du Salagou :

La commune de Celles est concernée par un risque d’élévation du niveau d’eau du barrage du Salagou, dont la connaissance est apportée par l’étude de danger du barrage qui prend en compte un évènement de référence centennal à hauteur de la cote 141,60 m. NGF¹. À partir de cette cote de référence, l’étude précise 3 niveaux d’aléas :

- Aléa fort : il correspond aux zones où la cote altimétrique du terrain naturel (TN) est

Niveaux caractéristiques	Cote en m NGF ¹
Crête du barrage du Salagou	145
Cote des Plus Hautes Eaux Exceptionnelles (PHEE) – crue 10 000 ans	143,75
Altitude du col des Vailhès – déversement pour une crue 250-300 ans	142
Cote centennale (cote initiale du plan d’eau à 139 m NGF) – crue 100 ans	141,6
Limite de la zone d’aléa fort (50 cm au-dessus de la hauteur de l’évènement de référence)	141,1
Plus haut niveau observé depuis la construction du barrage	140,6
Plan d’eau maximal en exploitation normale – hors crue	139

- inférieure à la cote 141,10 m. NGF, soit une hauteur d’eau supérieure à 50 cm en cas d’évènement de référence. Cet espace est inconstructible.
- Aléa modéré : il correspond aux zones où la cote altimétrique du TN est comprise entre 141,10 m. NGF et 141,60 m. NGF, soit une hauteur d’eau inférieure à 50 cm en cas d’évènement de référence. Cet espace est inconstructible, sauf dans les secteurs déjà

urbanisés, dans lesquels le renouvellement urbain est admis s’il est associé à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens (notamment par rehaussement des planchers).

- Aléa résiduel : il correspond aux zones de précaution où la côte altimétrique du TN est comprise entre la cote de l’évènement de référence soit 141,60 m. NGF et la cote de l’évènement exceptionnel soit la cote de 143,75 m. NGF. Dans cet espace, les établissements vulnérables (accueillant un public vulnérable : jeunes, personnes âgées, établissements de santé) et stratégiques (nécessaire à la gestion de crises) sont interdits. Les constructions à usage d’habitations sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers aménagés soit situé 30 cm au-dessus du terrain naturel.

Les cotes NGF 141,60 m. et 143,75 m NGF sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage. Il convient d’ajouter que ce report est effectué à titre indicatif et que ces cotes peuvent être précisées par un relevé topographique.

Sous la cote 141,6 m NGF, en l’absence de tracé disponible et reporté sur le plan de zonage, il est nécessaire de justifier par un relevé topographique que le projet est situé au-dessus de la cote 141,1 m NGF, qui correspond à la limite supérieure de la zone inconstructible.

- Risque d’incendie :

Tous constructions, travaux changement de destination doivent prendre en compte les conditions d’accès et de capacité d’approvisionnement en eau, selon les conditions définies par le RDDECI annexé au PLUi.

Les ressources en eau des zones urbanisées en lisière de forêts soumise au risque d’incendie de forêt devront être proportionnées à ce risque particulier et majorées en conséquence.

- Périmètres de protection des captages :

Des périmètres de protection de captage d’eau potable font l’objet de servitudes d’utilités publiques (SUP), qui sont alors reportées en annexe du PLUi. Pour rappel, les prescriptions de ces SUP se surimposent au règlement du PLUi.

Dans le cas d’une déclaration d’utilité publique en cours, les préconisations établies dans le rapport hydrogéologique doivent être respectées. Les déclarations d’utilité publique en cours sont présentées dans les annexes sanitaires.

¹ Côtes du « nivellement général de la France », reportées à titre indicatif sur le plan de zonage et pouvant être précisées localement par relevé topographique.

- Obligations de débroussaillage :

L'ensemble du territoire est concerné par les obligations de débroussaillage régies par le code forestier. L'arrêté préfectoral du 11 mars 2013, porté en annexe, précise les obligations réglementaires en la matière. La carte des secteurs et parcelles concernés par ces obligations légales est également annexée au PLU.

- Aléa de feux de forêt :

La présence d'un aléa de feu de forêt, qui est évolutive (nature et évolution des boisements, équipements de défense contre l'incendie...) est donc à apprécier au cas par cas, à l'appui de la carte d'aléa et de la doctrine publiées par la DDTM34 en février 2022 (annexées au règlement du PLUi).

- Aléa de retrait-gonflement des argiles :

Toutes les communes du territoire sont concernées par cet aléa, dont la cartographie est annexée au PLUi. Une étude de sols préalable à toute construction est imposée dans les zones d'exposition moyenne et forte.

En fonction de l'aléa identifié et pouvant être précisé par étude géotechnique, les dispositions de la notice technique (annexée au PLUi) concernant ce risque doivent être respectées.

Pour rappel, les dispositions des articles L132-4 et suivants du code de la construction et de l'habitat s'appliquent sur les zones exposées à ce phénomène.

- Risque d'émission de radon :

Certaines communes sont concernées par la catégorie 2 (potentiel faible avec facteurs aggravants) référencée par l'institut de la radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN).

Dans les communes soumis au risque d'émission de radon, il est demandé de :

- Limiter la surface en contact avec le sol (plancher bas, sous-sol, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés),
- Veiller à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave...),
- Pour les bâtiments publics et les logements collectifs, assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau entre le bâtiment et son sous-sol.

- Recul par rapport aux grands axes routiers :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

La communauté de communes est concernée par ce recul de part et d'autre de l'autoroute A75 et de ses bretelles d'accès.

Ce recul ne s'applique pas :

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

Orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et une OAP thématique « paysage et patrimoine » sont intégrées au PLUi. L'OAP thématique s'applique à l'ensemble du territoire et le périmètre à l'intérieur duquel les OAP sectorielles s'applique est reporté sur le règlement graphique. Les constructions, installations et travaux devront être compatibles avec les OAP, en complément de la conformité avec les règles du présent règlement.

Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont délimités sur le règlement graphique au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. La liste des emplacements réservés, qui précise leur superficie, leur destination et la collectivité, service ou organisme public qui en est bénéficiaire est annexée au règlement.

Éléments de paysage

Dans l'ensemble des zones, des éléments de paysage sont localisés sur le règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme) ou des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du code de l'urbanisme). Ces éléments de paysage sont énumérés en annexe du présent règlement qui précise le fondement et les mesures de préservation, de restauration ou de mise en valeur qui leur sont associées.

Changement de destination

En zone agricole ou naturelle, seuls peuvent faire l'objet d'un changement de destination les bâtiments identifiés au règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour rappel, en zone agricole, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Terrains cultivés en zone urbaine

En zone urbaine, le règlement graphique localise des terrains cultivés à protéger et inconstructibles (quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent), au titre du III-5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale

En zone urbaine, le règlement graphique localise des linéaires commerciaux prioritaires au titre du II-5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Au sein des linéaires commerciaux prioritaires localisés sur le règlement graphique, tout changement de destination vers la destination « habitation » des locaux situés en rez-de-chaussée et dont la destination à la date d'approbation du PLUi était « commerce et activités de service » est interdit.

Espaces boisés classés :

Le règlement graphique délimite les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Pour rappel, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Alignements d'arbres :

Pour rappel, le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit (*cf.* article L350-3 du code de l'environnement).

Règles applicables à l'entité territoriale du Causse du Larzac et de l'Escandorgue

Zone UA – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone UA du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UA (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UA correspond aux ensembles bâtis historiques constituant les villages et hameaux du Causse et de l'Escandorgue. Elle est caractérisée par une implantation dense et alignée sur la voirie et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels. Elle est destinée principalement à l'habitat, mais une mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont à conforter. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

La zone UA contient un secteur UApât correspondant à un tissu bâti patrimonial. Ce secteur UApât contient à Le Caylar un sous-secteur UApât1 dans lequel la hauteur des constructions est limitée pour préserver les vues sur et depuis le site du Roc Castel.

UA (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).
- Dans la commune de Sorbs, les piscines sont interdites.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UA (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Dans tous les secteurs hormis le secteur UApat1, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout, sauf :

- dans le cas d'une rénovation ou reconstruction, où il est permis de conserver la hauteur existante,
- dans le cas où une construction mitoyenne existante est plus élevée, il est permis une hauteur inférieure ou égale à la construction voisine, dans la limite de 12 m. maximum à l'égout.

Dans le secteur UApat1, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m. à l'égout, sauf dans le cas d'une rénovation ou reconstruction, où il est permis de conserver la hauteur existante.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf :

- si le retrait correspond à une implantation préexistante,
- si le retrait permet d'aligner la construction avec une construction mitoyenne existante,
- si le retrait permet de préserver un élément existant présentant un intérêt au titre du patrimoine naturel ou culturel ou du paysage (arbre, escalier, fontaine, avant-cour, muret...),
- si le retrait est nécessité par le respect d'une servitude d'utilité publique,

- si le retrait est justifié par la création d'un escalier extérieur ou d'une avant-cour,

La façade sur rue de toute construction implantée en retrait doit être parallèle à la voie ou suivre l'axe de celle-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, sauf pour les annexes et extensions.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Balcons :

Dans le cadre de travaux sur façade existante, la création de balcons est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur de 3 mètres minimum en cas de surplomb du domaine public,
- un retrait minimum de 0,5 mètre par rapport à toute limite de chaussée ouverte à la circulation routière publique,
- un retrait de 3 mètres par rapport à la limite opposée de l'alignement de la voie.

Autres éléments :

Les autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation d'alignement.

Pour rappel, toute construction en empiètement ou surplomb du domaine public nécessite l'accord du gestionnaire.

Finitions :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

En outre, dans la commune de Le Cros, le bardage bois est autorisé.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural :

- Les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs),
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrement des ouvertures, portes vigneronnes, pièces de charpente, corbeaux, génoises, décors de façade, escaliers extérieurs, passages couverts etc...) seront lorsque cela est possible techniquement conservés et mis en valeur,

Couleurs :

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Le soubassement peut être marqué par une autre texture et/ou une couleur plus foncée.

Un bandeau de couronnement peut être intégré sous l'égout de la toiture. Sa couleur doit être plus claire que la couleur de la façade et identique à l'éventuelle couleur des encadrements.

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Dans le cas de restauration touchant l'ensemble d'une façade sur rue, d'autres types d'ouvertures seront admises, uniquement si elles font l'objet d'une cohérence globale de l'équilibre architectural de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant, la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en dehors des secteurs UApât et UApât1 et à condition que le coffre soit invisible depuis l'espace public.

- Toitures -

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 40%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Dans les secteurs UApât et UApât1, les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique.

Les terrasses dans le pan du toit sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- que l'ouverture donnant sur la rue soit partielle et respecte l'ordonnancement de la façade,
- de conserver la volumétrie de la toiture avec notamment la continuité du faitage, des rives latérales et de l'égout de toiture, avec une couverture en tuile.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture, ou s'ils sont positionnés sur une toiture terrasse partielle, invisible depuis la voie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ne sont autorisés qu'en toiture (sous réserve d'autres dispositions) et à condition soit :

- d'être intégrés ou en surépaisseur à la toiture,
- d'être positionnés sur une terrasse dans le pan du toit.

Les éoliennes sont interdites.

- Clôtures -

Les clôtures seront constituées d'un mur plein de même aspect que la façade de la construction principale ou d'un muret en pierre traditionnel, éventuellement surmonté d'une grille.

Dans les secteurs UApat et UApat1, les clôtures constituées d'un muret en pierre traditionnel doivent être conservées ou restaurées.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre dont 1 mètre au maximum pour le mur plein (sauf dans le cas d'un mur en pierres sèches qui est admis jusqu'à 1,6 mètre). La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement justifié par une avant-cour, un mur plein de 1 mètre est imposé, éventuellement surmonté d'une grille.

UA (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les créations de nouvelles entrées de garage ne peuvent être autorisées que si elles ne suppriment pas d'élément architectural important de la façade (porte cochère...).

Toute création de logement (y compris par division de logement existant ou changement de destination) doit intégrer une place de stationnement pour voiture (et une place supplémentaire au-delà de 100 m² de surface de plancher).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m².

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

UA (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols 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 du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UC – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone UC du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone UC contient un secteur UCpat correspondant à un habitat peu dense et traditionnel du plateau.

UC (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels créés autour des villages et hameaux, la plupart du temps après les années 1950. Cette zone est principalement constituée de maisons individuelles de plain-pied ou en R+1. Elle abrite également quelques équipements publics, activités artisanales et commerces.

UC (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UC :

- L'industrie,

- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).
- Dans la commune de Sorbs, les piscines sont interdites.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

Dans la commune du Caylar, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UC (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% en règle générale, et 30% dans le secteur UCpat. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 5 mètres par rapport à l'alignement et de 3 mètres dans la commune de Le Cros. Une implantation différente pourra être autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés,
- dans le cas d'un projet d'extension, lorsque l'implantation permet de respecter un recul préexistant.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 4 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale, tels que notamment les garages ou remises peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, ne dépasse pas 10 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Dans le secteur UCpat, l'aspect des façades doit être d'aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché. En outre, dans la commune de Le Cros, le bardage bois est autorisé.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Dans le secteur UCpat, la couleur blanche est interdite pour les fenêtres.

Dans le secteur UCpat, les volets roulants ne sont autorisés que lorsque le coffre est invisible depuis la voie publique.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés en dehors du secteur UCpat.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture, hormis dans le secteur UCpat, où ils ne sont pas autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UCpat, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour

une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans le secteur UCpat :

- les clôtures constituées d'un muret en pierre traditionnel doivent être conservées ou restaurées,
- la hauteur des clôtures est limitée à 1,2 mètre et les murs doivent être bâtis en pierres sèches.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

Toute clôture doit intégrer des ouvertures (20x20 cm) pour permettre le passage de la petite faune.

UC (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale ou de services, les bureaux, les entrepôts, les équipements publics, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

UC (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,

- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE1 – Couvarels (Causse)

Les règles suivantes, propres à la zone UE1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UE1 (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE1 correspond à un espace à vocation économique situé au Caylar, sur le secteur de Couvarels, qui abrite un établissement ou service d'aide par le travail (ESAT).

UE1 (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE1 :

- Les extensions des bâtiments existants, dans la limite de 100m² d'emprise au sol par bâtiment, sous réserve :
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments existants, sous réserve :
 - o de ne pas dépasser un total de 50m²,
 - o d'avoir la même destination que le bâtiment principal.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UE1 (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

UE1 (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à assurer une aire d'évolution à l'intérieur des dites

UE1 (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE2 – Saint-Pierre-de-la-Fage (Causse)

Les règles suivantes, propres à la zone UE2, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UE2 (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE2 correspond à un espace à vocation économique situé à l'entrée nord du village de Saint-Pierre de la Fage.

UE2 (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les carrières et les exploitations minières,
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères,
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole,
- Les campings d'emplacement tente,
- Les aires naturelles de camping,
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables,
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale,
- Les parcs d'attractions,

- Les golfs et terrains de jeux,
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
- Les cinémas,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'artisanat et le commerce de détail.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve, pour l'extension de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UE2 (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur

maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.

- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UE2 (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

UE2 (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone

Zone UEC – Les Rocailles (Causse)

Les règles suivantes, propres à la zone UEC, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UEC (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEC correspond à une zone mixte activité / commerce, interface entre l'échangeur autoroutier de l'A75 et le centre-bourg du Caylar. Elle accueille notamment l'aire de service liée à l'autoroute.

La zone UEC est divisée en deux secteurs, dans lesquels les hauteurs des bâtiments sont différentes, en fonction de leur proximité avec le centre-village.

UEC (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UEC :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.

- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées ci-après,
- Les hébergements touristiques hors hôtels,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEC :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UE.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UEC (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à :

- 8 mètres dans le secteur UEC-1 (ouest, côté autoroute),
- 10 mètres dans le secteur UEC-2 (est, côté centre-bourg).

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute A75 et de 75 mètres de part et d'autre de l'emprise de ses bretelles d'accès. Ce recul ne s'applique pas :

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

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade ou sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé

en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.

- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UEC (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris l'aire de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les hôtels, une place par chambre.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UEC (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UT – Causse du Larzac et Escandorgue (Lerab Ling)

Les règles suivantes, propres à la zone UT du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UT (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UT correspond au site du temple de Lérah Ling. Elle est composée de plusieurs secteurs :

- **UTet (Esplanade du temple)** : correspond au temple de Lerab Ling, ses équipements associés et à ses abords ornés de stupas et parcourus par des promenades.
- **UTcom (Aire de la communauté)** : correspond à des hébergements, locaux et équipements collectifs du site.
- **UTlo (Aire des logements)** : correspond à un secteur habité (habitat permanent et temporaire) du site composé de deux sous-secteurs UTlo-1 e UTlo-2 de densités différentes.
- **UTma (Aire des maisons)** : correspond à un secteur habité du site (habitat permanent et temporaire).
- **UTch (Aire des chalets)** : correspond à un secteur habité du site (habitat permanent et temporaire).
- **UTca (Aire des cabanons)** : correspond à un secteur dédié à l'hébergement temporaire.
- **UTeq (Aire des équipements)** : correspond à un secteur dédié aux équipements.

UT (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les activités, usages et affectations des sols qui ne sont pas autorisées ou autorisées sous conditions sont interdites.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés -

Sont autorisées, dans le secteur UTet :

- L'adaptation, la rénovation et l'extension des constructions existantes,
- Les lieux de culte,
- Les installations et édifices symboliques de type « mats », « sculptures » ou « portiques »,
- Les équipements en lien avec un lieu de culte recevant du public,
- L'entrepôt, locaux techniques et équipements liés aux constructions autorisées dans la zone,
- La restauration,
- Le commerce de détail strictement en lien avec le temple.

Sont autorisées, dans le secteur UTcom :

- L'adaptation, la rénovation et l'extension des constructions existantes,
- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement,
- Les équipements en lien avec un lieu de culte recevant du public,
- Les bureaux,
- Les locaux techniques et équipements liés aux constructions autorisées dans la zone.

Sont autorisées, dans le secteur UTlo :

- L'adaptation, la rénovation et l'extension des constructions existantes,
- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement,
- Les bureaux, à l'exclusion du sous-secteur UTlo-1
- Les locaux techniques liés aux constructions autorisées dans la zone.

Sont autorisées, dans le secteur UTma :

- L'adaptation, la rénovation et l'extension des constructions existantes,
- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement,
- Les locaux techniques et équipements liés aux constructions autorisées dans la zone.

Sont autorisées, dans le secteur UTch :

- L'adaptation, la rénovation et l'extension des constructions existantes,
- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement,
- Les locaux techniques et équipements liés aux constructions autorisées dans la zone.

Sont autorisées, dans le secteur UTca :

- L'adaptation, la rénovation et l'extension des constructions existantes,
- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement,
- Les locaux techniques et équipements liés aux constructions autorisées dans la zone.

Sont autorisées, dans le secteur UTeq :

- Les centrales solaires, réseaux et locaux techniques associés, à condition :
 - que leur implantation prenne une forme simple, sur base de rectangle, cercle ou ovale et évite les décrochés en plan ou en élévation,
 - de prévoir un espace de stationnement pour les véhicules d'entretien masqué par les installations ou la végétation,
- Les entrepôts (hangar matériel, atelier, stockage et séchage bois), à condition, pour les hangars de stockage de bois, de ménager une zone défrichée d'une largeur de 10 m mesurée au droit du bâtiment, traitée en prairie naturelle avec entretien régulier.
- Les bureaux,
- Les allées piétonnes, à condition :
 - qu'elles soient constituées de matériaux drainants et d'aspect naturel.

- Les installations et édifices symboliques de type « mats », « sculptures » ou « portiques », à condition :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20m² par unité et 200 m² au total,
 - que leur hauteur maximale n'excède pas 7 mètres.
- L'adaptation et l'extension des espaces de stationnement, à condition :
 - Que les voies d'accès et aires de stationnement soient constituées de matériaux drainants (mélange terre pierres sur caisson, béton désactivé, enrobé teinté couleur pierre), à l'exclusion de tout enrobé noir,
 - Que les extensions des aires de stationnement soient plantées, à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement supplémentaires.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Non réglementé.

UT (Cause) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Dans le secteur UTet :

- 15 mètres de hauteur totale maximum pour les installations et édifices symboliques de type « mats », « sculptures » ou « portiques,
- 5 mètres de hauteur totale maximum (y compris conduits et édifices) pour toutes les autres constructions, dans la limite d'un seul niveau de plancher (R0).

Dans le secteur UTcom :

- 12 mètres de hauteur totale maximum (y compris conduits et édifices) pour toutes les constructions.

Dans le sous-secteur UTlo-1 :

- 8 mètres de hauteur totale maximum (y compris poteaux de soutènement, conduits et édifices) pour toutes les constructions, dans la limite d'un seul niveau de plancher habitable (local technique possible sous le plancher habitable).

Dans le sous-secteur UTlo-2 :

- 9 mètres de hauteur totale maximum soit R+2 (y compris poteaux de soutènement, conduits et édicules) pour toutes les constructions nouvelles (local technique possible sous le plancher habitable).
- R+0 pour une extension d'un bâtiment existant en R+0,
- R+1 pour une extension d'un bâtiment en R+1,

Dans le secteur UTma :

- 12 mètres de hauteur totale maximum (y compris poteaux de soutènement, conduits et édicules) pour toutes les constructions, dans la limite de R+3 sur terrain naturel ou socle.

Dans le secteur UTch :

- 8 mètres de hauteur totale maximum (y compris poteaux de soutènement, conduits et édicules) pour toutes les constructions, dans la limite d'un seul niveau de plancher habitable (local technique possible sous le plancher habitable).

Dans le secteur UTca :

- 7 mètres de hauteur totale maximum (y compris poteaux de soutènement, conduits et édicules) pour les équipements, dans la limite d'un seul niveau de plancher (local technique possible sous le plancher habitable).
- 6 mètres de hauteur totale maximum (y compris poteaux de soutènement, conduits et édicules) pour toutes les autres constructions, dans la limite d'un seul niveau de plancher habitable (local technique possible sous le plancher habitable).

Dans le secteur UTeq :

- 10 mètres de hauteur totale maximum pour les constructions à vocation d'entrepôt.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel.

- Emprise au sol -

Dans le secteur UTet :

- La projection au sol de toute la surface de toiture de la nouvelle construction doit être inférieure à 50% de la surface de l'assiette du projet.

Dans le secteur UTcom :

- La projection au sol de toute la surface de toiture des constructions doit être inférieure à 80% de la surface du terrain d'assiette du projet,
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'emprise au sol ne pourra excéder 70% de l'emprise du bâtiment existant.

Dans le sous-secteur UTlo-1 :

- Emprise au sol maximum par unité : 260 m²
- Emprise au sol maximum pour les locaux technique sous niveau principal : 20% de l'emprise de la surface totale,
- La projection au sol de toute la surface de toiture des constructions doit être inférieure à 70% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous-secteur UTlo-2 :

- L'emprise au sol de l'extension ne pourra excéder 40% de l'emprise du bâtiment existant.
- La projection au sol de toute la surface de toiture de la construction doit être inférieure à 80% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UTma :

- Emprise au sol maximum par unité : 80 m²,
- La projection au sol de toute la surface de toiture de la construction doit être inférieure à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UTch :

- Emprise au sol maximum par unité : 80 m²,
- Emprise au sol maximum pour les locaux technique sous niveau principal : 20% de l'emprise de la surface totale,
- La projection au sol de toute la surface de toiture de la construction doit être inférieure à 70% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UTca :

- Cabanons : emprise au sol maximum de 35 m² par unité,
- Sanitaires : emprise au sol maximum de 70 m² par unité,
- La projection au sol de toute la surface de toiture de la construction doit être inférieure à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UTeq :

- L'emprise au sol des constructions à vocation d'entrepôt ne doit pas dépasser 850 m² d'emprise au sol au total.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Dans le secteur UTca :

- La distance entre deux constructions distinctes doit être égale au moins au tiers de la hauteur de chacune de ces constructions mesurée au droit du terrain naturel.

Dans les autres secteurs :

- La distance entre deux constructions distinctes doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de chacune de ces constructions mesurée au droit du terrain naturel.

- Aspect extérieur des constructions -

Dans le secteur UTet :

- Implantation dans le tènement : Terrassement en plateforme.

- Volumétrie :

- les bâtiments doivent s'inscrire dans une forme simple, sur base de rectangle, ovale, cercle et leurs compositions - on évitera les décrochés, tant en plans qu'en élévations,
- sculptures et stupas : selon les volontés de l'artiste.

- Toiture :

- toitures terrasses végétalisées obligatoires,
- auvents en toiles possibles sur terrasses extérieures.

- Façades : parois en bois, en pierres, en terre crue, ou en béton :

- les parois en bois seront en lames verticales ou horizontales, essences locales,
- les parois en pierre seront en pierres calcaires locales, mise en œuvre traditionnelle ; elles pourront être posées en vêtue, avec un soin particulier pour les linteaux : béton brut, ou poutre métallique, et les tableaux,
- les parois en terre crue devront être issues de terres locales ; un débord de toiture devra les protéger,
- les parois en béton architectonique devront être coulées par lits successifs entre des banches bois.

- Ouvertures et menuiseries extérieures :

- les ouvertures obéiront à une orientation verticale - un rythme horizontal pourra être retenu si justifié par un parti architectural, notamment pour les vitrines,
- les ouvertures devront s'inscrire obligatoirement dans les proportions suivantes : 1 x 1 ; 1 x 1,6 ; 1 x 2,6,
- les menuiseries extérieures seront en bois, en aluminium ou mixte. Le PVC est proscrit,
- Les teintes des menuiseries seront naturelles ou dans la gamme de gris ou rouille métallisés.

Dans le secteur UTcom :

- Implantation : sur terrassement.
- Volumétrie générale :
 - les bâtiments doivent s'inscrire dans une forme simple, sur base de rectangle et ses compositions,
 - on évitera les décrochés, tant en plans qu'en élévations.
- Toiture : toitures terrasses, ou en pentes, classiques ou inversées :
 - les toitures en pentes seront réalisées en bac acier ondulés, ou en zinc traditionnel,
 - pour les bacs en acier thermolaqués, les teintes seront dans la gamme de gris ou rouille, métallisée,
 - les toitures-terrasses seront obligatoirement végétalisées,
 - les toitures des extensions seront impérativement situées en prolongement, ou sous l'égout de la toiture existante.
- Façades : parois en bois, en métal, en pierres, en terre crue, ou en béton :
 - les parois en bois seront en lames verticales ou horizontales, essences locales,
 - les parois en pierre seront en pierres calcaires locales, mise en œuvre traditionnelle, elles pourront être posées en vêtue, avec un soin particulier pour les linteaux : béton brut, ou poutre métallique, et les tableaux,
 - les parois en métal seront en panneaux thermolaqués, ondes simples, les teintes dans la gamme de gris ou rouille, métallisée, ou acier Corten - les parois en terre crue devront être issue de terres locales, un débord de toiture devra les protéger,
 - les parois en béton architectonique devront être coulées par lits successifs entre des banches bois.
- Ouvertures et menuiseries extérieures :
 - les ouvertures obéiront à une orientation verticale mais un rythme horizontal pourra être retenu si justifié par un parti architectural,
 - les ouvertures devront s'inscrire obligatoirement dans les proportions suivantes : 1 x 1 ; 1 x 1,6 ; 1 x 2,6,

- les menuiseries extérieures seront en bois, en aluminium ou mixte. Le PVC est proscrit,
- les teintes des menuiseries seront naturelles ou dans la gamme de gris ou rouille métallisés.

Dans le secteur UTlo :

- Implantation : sur terrassement.
- Volumétrie générale :
 - les bâtiments doivent s'inscrire dans une forme simple, sur base de rectangle et ses compositions,
 - on évitera les décrochés, tant en plans qu'en élévations.
- Toiture :
 - toitures terrasses, ou en pentes, classiques ou inversées,
 - les toitures en pentes seront réalisées en bac acier ondulés, ou en zinc traditionnel,
 - pour les bacs en acier thermolaqués, les teintes seront dans la gamme de gris ou rouille, métallisée,
 - les toitures-terrasses seront obligatoirement végétalisées,
 - les toitures créées seront impérativement situées en prolongement, ou sous l'égout de la toiture existante.
- Façades : parois en bois, en métal, en pierres, en terre crue, ou en béton :
 - les parois en bois seront en lames verticales ou horizontales, d'essences locales,
 - les parois en pierre seront en pierres calcaires locales, mise en œuvre traditionnelle ; elles pourront être posées en vêtue, avec un soin particulier pour les linteaux : béton brut, ou poutre métallique, et les tableaux,
 - les parois en métal seront en panneaux thermolaqués, ondes simples, les teintes dans la gamme de gris ou rouille métallisés
 - les parois en terre crue devront être issue de terres locales ; un débord de toiture devra les protéger
 - les parois en béton architectonique devront être coulées par lits successifs entre des banches bois.

- Ouvertures et menuiseries extérieures :
 - les ouvertures obéiront à une orientation verticale mais un rythme horizontal pourra être retenu si justifié par un parti architectural,
 - les ouvertures devront s'inscrire obligatoirement dans les proportions suivantes : 1 x 1 ; 1 x 1,6 ; 1 x 2,6,
 - les menuiseries extérieures seront en bois, en aluminium ou mixte. Le PVC est proscrit,
 - les teintes des menuiseries seront naturelles ou dans la gamme de gris ou rouille, métallisés.
- En outre, dans le sous-secteur UTlo-1, les éventuels locaux technique en socle auront des parois en bois, lames verticales, horizontales, ou croisées, éléments ajourés.

Dans le secteur UTma :

- Implantation : sur terrassement.
- Volumétrie : les bâtiments doivent s'inscrire dans une forme simple, sur base de rectangle et ses compositions - on évitera les décrochés, tant en plans qu'en élévations.
- Toiture : toitures à 1 ou 2 pentes, classiques ou inversées,
 - les toitures en pentes seront réalisées en bac acier ondulés, ou en zinc traditionnel,
 - pour les bacs en acier thermolaqués, ondulations simples, les teintes seront dans la gamme de gris métallisés
 - en cas d'extension, les toitures créées seront impérativement situées en prolongement, ou sous l'égout de la toiture existante.
- Façades : parois en bois, en métal, en pierres, en terre crue, ou en béton
 - les parois en bois seront en lames verticales ou horizontales, essences locales,
 - les parois en pierre seront en pierres calcaires locales, mise en œuvre traditionnelle, elles pourront être posées en vêtue, avec un soin

- particulier pour les linteaux : béton brut, ou poutre métallique, et les tableaux,
- les parois en métal seront en panneaux thermolaqués, ondes simples, les teintes dans la gamme de gris ou rouille métallisés ; acier Corten accepté
- les parois en terre crue devront être issue de terres locales ; un débord de toiture devra les protéger,
- les parois en béton architectonique devront être coulées par lits successifs entre des banches bois.

- Ouvertures et menuiseries extérieures :
 - les ouvertures obéiront à une orientation verticale mais un rythme horizontal pourra être retenu si justifié par un parti architectural,
 - les ouvertures devront s'inscrire obligatoirement dans les proportions suivantes : 1 x 1 ; 1 x 1,6 ; 1 x 2,6,
 - les menuiseries extérieures seront en bois, en aluminium ou mixte. PVC proscrit - les teintes des menuiseries seront naturelles ou dans la gamme de gris ou rouille, métallisée.
- Local technique en socle : parois en bois, lames verticales, horizontales, ou croisées, éléments ajourés.

Dans le secteur UTch :

- Implantation :
 - sur poteaux et plots de fondations
 - local technique sur terrassement
- Volumétrie :
 - les bâtiments doivent s'inscrire dans une forme simple, sur base de rectangle et ses compositions
 - on évitera les décrochés, tant en plans qu'en élévations.

- Toiture :
 - toitures à 2 pentes, classiques ou inversées,
 - les toitures en pentes seront réalisées en bac acier ondulés, ou en zinc traditionnel,
 - pour les bacs en acier thermolaqués, ondulations simples, les teintes seront dans la gamme de gris, métallisée
- Façades :
 - parois seront en bois et auront des lames verticales ou horizontales, d'essences locales,
- Ouvertures et menuiseries extérieures :
 - les ouvertures obéiront à une orientation verticale mais un rythme horizontal pourra être retenu si justifié par un parti architectural
 - les ouvertures devront s'inscrire obligatoirement dans les proportions suivantes : 1 x 1 ; 1 x 1,6 ; 1 x 2,6
 - les menuiseries extérieures seront en bois, en aluminium ou mixte. Le PVC est proscrit
 - les teintes des menuiseries seront naturelles ou dans la gamme de gris ou rouille métallisés.
- Local technique en socle : parois en bois, lames verticales, horizontales, ou croisées, éléments ajourés.

Dans le secteur UTca :

- Implantation :
 - cabanons : sur poteaux et plots de fondations,
 - sanitaires : terrassements en plateforme.
- Volumétrie :
 - les bâtiments doivent s'inscrire dans une forme simple, sur base de rectangle et ses compositions,
 - on évitera les décrochés, tant en plans qu'en élévations.
- Toiture :
 - toitures en pentes, classiques ou inversées,

- les toitures en pentes seront réalisées en bac acier ondulés, ou en zinc traditionnel,
- pour les bacs en acier thermolaqués, les teintes seront dans la gamme de gris ou rouille métallisés.
- Façades :
 - cabanons : parois en bois,
 - sanitaires : parois en bois, en pierres, ou en béton
 - les parois en bois seront en lames verticales ou horizontales, essences locales,
 - les parois en pierre seront en pierres calcaires locales, mise en œuvre traditionnelle, elles pourront être posées en vêtue, avec un soin particulier pour les linteaux : béton brut, ou poutre métallique, et les tableaux
 - les parois en béton architectonique devront être coulées par lits successifs entre des banches bois.
- Ouvertures et menuiseries extérieures :
 - les ouvertures obéiront à une orientation verticale mais un rythme horizontal pourra être retenu si justifié par un parti architectural,
 - les ouvertures devront s'inscrire obligatoirement dans les proportions suivantes : 1 x 1 ; 1 x 1,6 ; 1 x 2,6
 - les menuiseries extérieures seront en bois, en aluminium ou mixte. Le PVC est proscrit,
 - les teintes des menuiseries seront naturelles ou dans la gamme de gris ou rouille métallisés.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes doivent être masqués.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture uniquement.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures sont interdites.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UT (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

70% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les espaces libres doivent être défrichés.

Dans l'ensemble des secteurs hormis le secteur UT-et, les espaces libres doivent être entretenus en prairie naturelle avec entretien régulier.

Dans le secteur UTet, les espaces libres doivent être entretenus en prairies, massifs fleuris, plantations ponctuelles de petits sujets d'essence locale à feuilles caduques, avec entretien régulier.

Les allées devront être traitées selon : chaussée drainante, mélange terre pierres sur caisson - béton balayé ou désactivé, enrobé teinté, teint pierre - allée bois - enrobé noir proscrit.

- Stationnement -

Chaque projet devra comporter au minimum le nombre suivant d'espaces de stationnement pour les voitures :

- En secteur UTlo-a et UTlo-b : 0,5 places de stationnement par logement,
- En secteur UTch : 0,5 place par chambre,
- En secteur UTch : 1 place par logement,

Les constructions qui le nécessitent intégreront uniquement des aires de stationnement (obligatoirement provisoires) pour véhicules de livraison, d'entretien, de secours ou transport des personnes à mobilité réduite.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...) et végétalisés. Ils devront être traités selon : chaussée drainante, mélange terre pierres sur caisson - béton balayé ou désactivé, enrobé teinté, teint pierre - allée bois - enrobé noir proscrit.

Les projets de plus de deux habitations devront intégrer des stationnements vélos couverts et munis d'emplacements pour recharger les vélos à assistance électrique (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les entrepôts.

UT (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Sans objet.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 1AU – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 1AU du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

1AU (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AU est composée de secteurs non urbanisés ou partiellement urbanisés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel.

Tous les secteurs 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui précise les modalités de leur urbanisation.

L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements nécessaires, notamment :

- Les réseaux et équipements nécessaires à l'adduction en eau potable,
- Dans les secteurs d'assainissement collectif au zonage d'assainissement, aux réseaux et équipements d'assainissement collectifs,
- Aux équipements de lutte contre l'incendie.

1AU (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone 1AU :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

1AU (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

La couleur blanche est interdite.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

1AU (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale ou de services, les bureaux, les entrepôts, les équipements publics, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

1AU (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité

départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 1AUEP – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 1AUEP du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

1AUEP (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AUEP est située au cœur du village de Saint-Félix de l'Héras. C'est un secteur voué à accueillir divers équipements publics, dont un arrêt de bus.

1AUEP (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés ou admis sous conditions sont interdites.

- Constructions, activités, usages et affectation autorisés -

Sont autorisées, dans l'ensemble de la zone 1AUEP :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sans objet.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

1AUEP (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

1AUEP (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Les constructions à vocation d'équipements publics doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

1AUEP (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.

- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le

respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 1AU-RE – Causse du Larzac et Escandorgue (Lerab Ling)

Les règles suivantes, propres à la zone 1AU-RE du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

1AU-RE (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AU-RE est un secteur situé à proximité du temple de Lérah Ling et retenu pour y installer un centre de retraites de longue durée.

L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements nécessaires, notamment :

- Les réseaux et équipements nécessaires à l'adduction en eau potable,
- Dans les secteurs d'assainissement collectif au zonage d'assainissement, aux réseaux et équipements d'assainissement collectifs,
- Aux équipements de lutte contre l'incendie,
- A la mise en œuvre du plan simple de gestion dans les espaces boisés attenants.

1AU-RE (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone 1AU :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone),
- Les piscines.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Non règlementé.

1AU-RE (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres au faîtage.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

Les constructions habitables seront implantées sur un niveau (R0), avec possibilité d'implanter les locaux techniques sous le niveau habitable.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol n'excèdera pas 240 m² par construction et 850m² pour l'ensemble des constructions.

L'emprise au sol des locaux techniques sous le niveau habitable ne doit pas excéder 20% de l'emprise de la surface totale.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Sans objet.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Sans objet.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

La distance entre deux constructions distinctes doit être de 3 mètres ou de 2,3 mètres dans le cas de façades aveugles.

- Façades -

Les bâtiments doivent s'inscrire dans une forme simple, sur base de rectangle et ses compositions et éviteront les décrochés, tant en plans qu'en élévations.

Finitions et couleurs :

Les façades auront des façades avec des parois traitées de la façon suivante, selon le cas :

- les parois en bois seront en lames verticales ou horizontales composées d'essences locales,
- les parois en pierre seront en pierres calcaires locales, mise en œuvre traditionnelle ; elles pourront être posées en vêture, avec un soin particulier pour les linteaux : béton brut, ou poutre métallique, et les tableaux,

- les parois en métal seront en panneaux thermolaqués, ondes simples, les teintes dans la gamme de gris ou rouille, métallisée (acier Corten accepté),
- les parois en terre crue devront être issue de terres locales ; un débord de toiture devra les protéger,
- les parois en béton architectonique devront être coulées par lits successifs entre des banches bois.

Les parois des locaux techniques en socle seront réalisées en lames de bois verticales, horizontales ou croisées présentant des parties ajourées et composées d'essences de bois locaux.

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures obéiront à une orientation verticale - un rythme horizontal pourra être retenu si justifié par un parti architectural

Les ouvertures devront s'inscrire obligatoirement dans les proportions suivantes : 1 x 1 ; 1 x 1,6 ; 1 x 2,6.

Les menuiseries extérieures seront en bois, en aluminium ou mixte, le PVC étant proscrit.

Les teintes des menuiseries seront naturelles ou dans la gamme de gris ou rouille, métallisée.

- Toitures -

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes, classiques ou inversées, qui seront réalisées en bac acier ondulés ou en zinc traditionnel.

Les bacs en acier auront une finition thermolaquée, avec des ondulations simples et une teintes dans la gamme des gris métallisés.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes doivent être masqués.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures sont interdites.

1AU-RE (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

70% des espaces libres doivent rester en pleine terre et doivent être entretenus en prairie naturelle avec entretien régulier

- Stationnement -

Les constructions intégreront des aires de stationnement provisoire pour véhicules de livraison, d'entretien, de secours ou transport des personnes à mobilité réduite uniquement.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...) et végétalisés. Les allées et aires de stationnement devront être traitées selon : chaussée drainante, mélange terre pierres sur caisson - béton balayé ou désactivé, enrobé teinté, teint pierre - allée bois - enrobé noir proscrit.

Les projets de plus de deux habitations devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

1AU-RE (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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. Pour une adduction en eau

potable n'étant pas destinée à l'alimentation personnelle d'une famille, une autorisation préfectorale devra être préalablement obtenue.

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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Sans objet.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AU – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

2AU (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (notamment : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie...).

2AU (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Non règlementé.

2AU (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 4 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale, tels que notamment les garages ou remises peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, ne dépasse pas 10 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le

nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront avoir une pente comprise entre 25% et 40% et être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale,

éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

2AU (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale ou de services, les bureaux, les entrepôts, les équipements publics, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

2AU (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le

retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux

usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AUE – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 2AUE du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

2AUE (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AUE est un secteur identifié pour le développement futur des activités économiques et artisanales.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

2AUE (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 100 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

2AUE (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des extensions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

L'aspect des extensions doit être identique à la construction principale, sinon en bois.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale.

Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade ou sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de

panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

2AUE (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

Pour les autres espaces libres :

- Ils doivent être plantés à concurrence de 30 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.
- Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les bureaux et bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

2AUE (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone A – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la présente zone qui prime. Un secteur non règlementé par les dispositions de la présente zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

A (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations démontables nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah** : secteurs habités.
- **Airrig** : secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast** : secteurs de pastoralisme.
- **Atvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Azh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés A-STEAL et numérotés, comportent des règles spécifiques :

- A-STEAL-n°1 correspondant au hameau de Murène à Pégairolles de l'Escalette,
- A-STEAL-n°2 correspondant au Mas de Rose à Sorbs,
- A-STEAL-n°3 correspondant au Camp d'Alton à Sorbs,
- A-STEAL-n°4 correspondant au Mas de Rigal à Saint-Maurice-Navacelles.

A (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs A-STEAL.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

3) Dans les secteurs Apast, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole lorsque celles-ci sont situées à moins de 200 mètres d'une zone A, Atvb ou Ap.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles

sont situées à proximité des lieux de production et à moins de 200 mètres d'une zone A, Atvb ou Ap, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits pastoraux, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

4) Dans les secteurs Atvb, seuls sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur

le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

5) Dans les secteurs Ah seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les

- coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
 - L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
 - Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
 - Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
 - Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- 6) En A-STEAL-n°1 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au hameau de Murène à Pégairolles de l'Escalette :
- Deux habitations, à condition :
 - de réaliser au préalable une étude relative à l'aléa feu de forêt conforme à la doctrine de la DDTM,
 - de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher chacune,
 - de respecter le corps de la règle UApat du Causse pour les chapitres « façade » et « toiture ».
- 7) En A-STEAL-n°2 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au Mas de Rose à Sorbs :
- Une construction à vocation d'hébergement touristique (de type « gîte »), à condition :
 - de l'implanter sur les parcelles AB137, AB77 et/ou AB78,
 - de ne pas dépasser 70m² de surface de plancher,
 - de respecter le corps de la règle UApat du Causse pour les chapitres « façade » et « toiture ».
 - Trois habitations légères de loisirs (HLL) de type « tente » implantées sur terrasse bois, à condition :
 - de les implanter sur la parcelle AB137 en les adossant à la bordure de haie existante,
 - de ne pas dépasser 25m² de surface de plancher chacune.
 - Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants, à condition :
 - de les effectuer sur les parcelles AB122 et/ou AB147,
 - que leur hauteur ne dépasse pas celle de la construction initiale.

8) En A-STEAL-n°3 (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au Camp d'Alton :

- Une construction à vocation d'artisanat et/ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exclusion de toute construction à caractère vulnérable, à condition :
 - o de mettre en place des mesures préventives à l'aléa de feu de forêt,
 - o de l'implanter sur les parcelles AE255,
 - o de ne pas dépasser 30m² de surface de plancher,
 - o d'avoir une hauteur de 6 mètres maximum à l'égout du toit,
 - o de respecter le corps de la règle UApât du Causse pour les chapitres « façade » et « toiture »,
 - o de ne pas compromettre les activités agricoles.
- Une extension d'un bâtiment existant, à l'exclusion de toute construction à caractère vulnérable, à condition :
 - o de l'effectuer sur la parcelle AE23,
 - o que sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction initiale.

9) En A-STEAL-n°4 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au Mas de Rigal à Saint-Maurice-Navacelles :

- Cinq constructions à vocation d'hébergement touristique (de type « gîte »), à condition :
 - o de les implanter au sein du bosquet afin de masquer leur visibilité depuis la RD25,
 - o de ne pas dépasser un total de 150m² de surface de plancher,
 - o de prévoir des façades en pierres traditionnelles,
 - o de ne pas générer de remblais et déblais autres que ceux strictement nécessaires à l'accès des constructions.
- Une piscine et sa terrasse attenante, à condition :
 - o De ne pas dépasser 80m² d'emprise au sol pour la piscine,
 - o De ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol pour la terrasse attenante.

10) En dehors des secteurs précédents (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de

l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles et en dehors de la commune de Sorbs.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A (Cause) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur A-TECAL-n°1 et le secteur A-TECAL-n°3 ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur A-TECAL-n°2 et le secteur A-TECAL-n°4 ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage pour les constructions nouvelles.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres (ou moins de 50 mètres pour l'activité d'élevage) d'un bâtiment justifiant de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée.

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal ou à moins de 100 mètres dans le cas de serres démontables.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris...) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade. Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 40%. Les toitures plates sont interdites.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti et le milieu environnant.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèches doivent être préservées.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

A (Cause) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Cause) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance

ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone N – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nea** : site expérimental d'architecture (« Cantercel »).
- **Nh** : secteur habité.
- **Ne** : secteur favorable au développement de l'énergie éolienne.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Nj** : secteurs de jardins.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Npv** : secteurs constitués de délaissés autoroutiers, favorables au développement de l'énergie photovoltaïque au sol.
- **NI** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **NI-1** : secteurs de camping.
- **NI-2** : secteur du parc animalier du Theil au Caylar.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone N est également concernée par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteur indicé N-STEAL et numéroté, comporte des règles spécifiques :

- N-STEAL-n°5 correspondant aux Barasquettes à Pégairolles de l'Escalette.

N (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nzh sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

- de ne pas créer de nouveau logement.

Dans le secteur Ne, seuls sont en outre autorisés :

- Les équipements collectifs incompatibles avec le voisinage des habitations, notamment les constructions et installations éoliennes de production d'électricité.

Dans le secteur Nea, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes régulièrement édifiées d'équipements et d'immobilier de loisir.
- les installations expérimentales faites dans le cadre d'action d'éducation à l'environnement, à l'écoconstruction et dont les caractéristiques ne relèvent pas d'une autorisation d'urbanisme sous réserve qu'elles soient éphémères et démontées après leur utilisation saisonnière.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Npv, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations techniques liées à la production photovoltaïque d'électricité, sous réserve que celles-ci répondent aux critères réglementaires encadrant les installations agrivoltaïques, notamment en termes de taille des panneaux, de maintien du couvert végétal ou de réversibilité des constructions et installations.

Dans le secteur Nh, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur NI, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravanning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,

- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur NI-1, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravanning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme, aux conditions suivantes :
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
 - d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial,

- que le nombre d'habitations légères de loisirs demeure inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Dans le secteur NI-2, seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'adaptation et la rénovation des constructions existantes, à vocation d'élevage ou d'accueil de public ou de locaux techniques associés.
- Les aménagements, installations et clôtures nécessaires à la sécurité et au bien-être des animaux du parc,
- Les aménagements et installations légères (aires de jeux, tables de pique-nique) nécessaires au fonctionnement du parc animalier.

En N-STEAL-n°5 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant aux Barasquettes à Pégairolles de l'Escalette :

- Quatre habitations légères de loisirs (HLL) de type « cabane », à condition :
 - de mettre en place des mesures préventives à l'aléa de feu de forêt,
 - de ne pas dépasser 25m² de surface de plancher chacune,
 - de ne pas compromettre les activités agricoles,
 - de ne pas générer de remblais et de déblais.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques dans le secteur Ntvb seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte).

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N (Causse) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur N-STEAL-n°5 ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Npv, la hauteur de tout équipement ou installation ne peut excéder 7 mètres de hauteur totale.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti et le milieu environnant.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et

permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

N (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

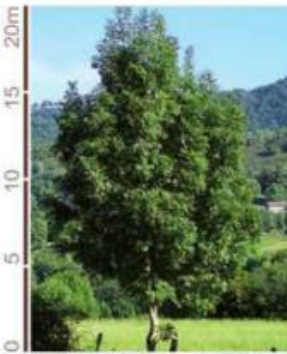
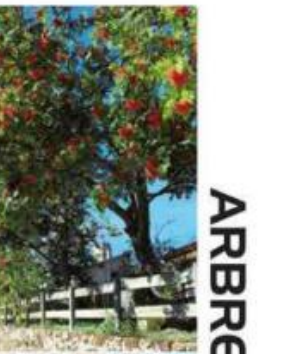
Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Liste d'essences végétales adaptées au milieu

Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres.
CAUE Languedoc-Roussillon.

ARBRES					
 Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues	 Erable plane <i>Acer platanoides</i> : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues	 Merisier <i>Prunus avium</i> : arbre vigoureux au port élané • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche	 Alisier torminal <i>Sorbus Aria</i> : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés	 Sorbier des Oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i> : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement	
ARBUSTES					
 Noisetier <i>Corylus avellana</i> : 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 <i>Sambucus nigra</i> : 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 <i>Cornus sanguinea</i> : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²	 Cytise <i>Laburnum anagyroides</i> : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²	 Viorne Aubier <i>Viburnum opulus</i> : 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 <i>Delphinium elatum</i> : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²	 Rose de Noël <i>Helleborus niger</i> : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²	 Anémone du Japon <i>Anemona japonica</i> : 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 <i>Paeonia lactiflora</i> : 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 <i>Alchemilla mollis</i> : 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)					

Règles applicables à l'entité territoriale des Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Zone UA – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone UA des Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UA (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UA correspond aux ensembles bâtis historiques constituant les villages et hameaux des Contreforts du Causse et de l'Escandorgue. Elle est caractérisée par une implantation dense et alignée sur la voirie et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels. Elle est destinée principalement à l'habitat, mais une mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont à conforter. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

La zone UA contient un secteur UApat correspondant à un tissu bâti patrimonial.

UA (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,

- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles et en dehors de la commune de Les Plans, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UA (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout, sauf :

- dans le cas d'une rénovation ou reconstruction, où il est permis de conserver la hauteur existante,
- dans le cas où une construction mitoyenne existante est plus élevée, il est permis une hauteur inférieure ou égale à la construction voisine, dans la limite de 12 m. maximum à l'égout.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la

hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf :

- si le retrait correspond à une implantation préexistante,
- si le retrait permet d'aligner la construction avec une construction mitoyenne existante,
- si le retrait permet de préserver un élément existant présentant un intérêt au titre du patrimoine naturel ou culturel ou du paysage (arbre, escalier, fontaine, avant-cour, muret...),
- si le retrait est nécessité par le respect d'une servitude d'utilité publique,
- si le retrait est justifié par la création d'un escalier extérieur ou d'une avant-cour,

La façade sur rue de toute construction implantée en retrait doit être parallèle à la voie ou suivre l'axe de celle-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, sauf pour les annexes et extensions.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Balcons :

Dans le cadre de travaux sur façade existante, la création de balcons est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur de 3 mètres minimum en cas de surplomb du domaine public,

- un retrait minimum de 0,5 mètre par rapport à toute limite de chaussée ouverte à la circulation routière publique,
- un retrait de 3 mètres par rapport à la limite opposée de l'alignement de la voie.

Autres éléments :

Les autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation d'alignement.

Pour rappel, toute construction en empiètement ou surplomb du domaine public nécessite l'accord du gestionnaire.

Finitions :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural :

- Les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs),
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrement des ouvertures, portes vigneronnes, pièces de charpente, corbeaux, génoises, décors de façade, escaliers extérieurs, passages couverts etc...) seront lorsque cela est possible techniquement conservés et mis en valeur,

Couleurs :

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Le soubassement peut être marqué par une autre texture et/ou couleur.

Un bandeau de couronnement peut être intégré sous l'égout de la toiture.

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans

l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Dans le secteur UApat, pour les éventuelles ouvertures plus larges que hautes (qui doivent rester l'exception), il est demandé un linteau en forme d'arc surbaissé.

Dans le cas de restauration touchant l'ensemble d'une façade sur rue, d'autres types d'ouvertures seront admises, uniquement si elles font l'objet d'une cohérence globale de l'équilibre architectural de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en dehors du secteur UApat et à condition que le coffre soit invisible depuis l'espace public.

- Toitures -

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 35%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chêneaux, gouttières...), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Dans le secteur UApat, les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique.

Les terrasses dans le pan du toit sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- que l'ouverture donnant sur la rue soit partielle et respecte l'ordonnancement de la façade,
- de conserver la volumétrie de la toiture avec notamment la continuité du faitage, des rives latérales et de l'égout de toiture, avec une couverture en tuile.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture, ou s'ils sont positionnés sur une toiture terrasse partielle, invisible depuis la voie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ne sont autorisés qu'en toiture (sous réserve d'autres dispositions) et à condition soit :

- d'être intégrés ou en surépaisseur à la toiture,
- d'être positionnés sur une terrasse dans le pan du toit.

Les éoliennes sont interdites.

- Clôtures -

Les clôtures seront constituées d'un mur plein de même aspect que la façade de la construction principale ou d'un muret en pierre traditionnel, éventuellement surmonté d'une grille.

Dans le secteur UApat, les clôtures constituées d'un muret en pierre traditionnel doivent être conservées ou restaurées.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,8 mètre dont 1,2 mètre au maximum pour le mur plein (sauf dans le cas d'un mur en pierres sèches qui est admis jusqu'à 1,8 mètre). La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement justifié par une avant-cour, un mur plein de 1,2 mètre est imposé, éventuellement surmonté d'une grille.

UA (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les créations de nouvelles entrées de garage ne peuvent être autorisées que si elles ne suppriment pas d'élément architectural important de la façade (porte cochère...).

Toute création de logement (y compris par division de logement existant ou changement de destination) doit intégrer une place de stationnement pour voiture (et une place supplémentaire au-delà de 100 m² de surface de plancher.

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m².

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

UA (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols 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 du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UC – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone UC des Contreforts du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone UC contient un secteur UCpat correspondant à un habitat peu dense et traditionnel des contreforts.

UC (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels créés autour des villages et hameaux, la plupart du temps après les années 1950. Cette zone est principalement constituée de maisons individuelles de plain-pied ou en R+1. Elle abrite également quelques équipements publics et activités artisanales et commerces.

UC (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UC :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles et en dehors de la commune de Les Plans, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UC (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% en règle générale, et 60% dans la commune de Soubès. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés,
- dans le cas d'un projet d'extension, lorsque l'implantation permet de respecter un recul préexistant.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale, tels que notamment les garages ou remises peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, ne dépasse pas 10 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Dans le secteur UCpat, l'aspect des façades doit être d'aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Dans le secteur UCpat, la couleur blanche est interdite pour les fenêtres.

Dans le secteur UCpat, les volets roulants ne sont autorisés que lorsque le coffre est invisible depuis la voie publique.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés en dehors du secteur UCpat.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, hormis dans le secteur UCpat. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de

panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UCpat, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans le secteur UCpat, les clôtures donnant sur l'espace public doivent être constituées d'un mur bâti en pierres et surmontées d'une grille lorsqu'elles sont ajourées.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

Toute clôture doit intégrer des ouvertures (20x20 cm) pour permettre le passage de la petite faune.

UC (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale ou de services, les bureaux, les entrepôts, les équipements publics, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

UC (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité

publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les

autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UCx – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone UCx des Contreforts du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UCx (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UC correspond au écohameau du Claux, situé au sud de la commune d'Olmet et Villecun et construit dans les années 2000.

UCx (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UCx :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,

- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone),
- Les activités agricoles,
- l'artisanat et le commerce de détail.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Non règlementé.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UCx (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des logements ne peut excéder 200 m².

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés,

- dans le cas d'un projet d'extension, lorsque l'implantation permet de respecter un recul préexistant,
- lorsque la pente du terrain ne permet pas ce recul et sous réserve de n'occasionner aucune gêne.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale, tels que notamment les garages ou remises peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, ne dépasse pas 10 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ». À défaut, l'utilisation de matériaux à base de pigments naturels est autorisée.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Le bardage et la finition bois sont autorisés.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

- Toitures -

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis les espaces communs.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures sont interdites.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ...) doit être privilégié.

Les seules clôtures autorisées seront destinées à contenir les animaux ou à protéger les cultures. Des haies végétales diversifiées, plessis ou petits murs en pierre sèche peuvent être envisagées dans le but de préserver des espaces intimes, d'assurer le confort visuel et esthétique, de fournir de l'ombre ou des brise-vents.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UCx (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

UCx (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité

publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les

autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

- Absence d'eaux brunes : les toilettes sèches à litière bio-maîtrisée seront la règle incontournable. Le compostage de ces litières se fera dans des caissons protégés et étanches jusqu'à la phase de chauffe détruisant les coléiformes. La valorisation de ces déchets passera par une phase ultime en lombricompostage. La gestion de ce compostage sera sous la responsabilité de L'ASL Hameau du Claux.
- Les eaux grises seront récupérées collectivement et traitées par phyto-épuration dans l'enceinte de l'écohamneau du «Claux». L'assainissement sera collectif selon la méthode de phytoépuration par filtres plantés. La méthode retenue suivra les recommandations des services du SPANC et les normes en vigueur. La gestion de ce système d'assainissement (entretien, suivi et contrôles) sera sous la responsabilité de L'ASL Hameau du Claux.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Le surplus devra être raccordé au réseau collectif. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE1 – Les Arques (Contreforts)

Les règles suivantes, propres à la zone UE1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UE1 (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE1 correspond à la zone d'activité économique de Soubès, positionnée le long de l'autoroute A75.

Destinée exclusivement à l'activité économique, la zone présente un enjeu d'insertion paysagère des bâtiments notamment à partir du point de vue de l'autoroute A75.

UE1 (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE1 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.

- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux,
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article suivant,
- les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
- les cinémas,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec accueil de clientèle ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE, (hormis dispositions contraires ci-dessous) :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, dans la limite d'un logement de 100 mètres carrés de surface de plancher par unité d'activité ou par unité foncière. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le volume bâti de la construction à vocation d'activité.

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UE.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation.

En secteur concerné par la zone inondable identifiée dans le règlement graphique, seules sont autorisées :

- La reconstruction d'une construction sinistrée, sauf si la cause de ce sinistre est l'inondation, sous réserve que la sous-face du premier plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à 50,00 cm minimum du terrain naturel ou le la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes,
- Les modifications de constructions sans changement de destination sous réserve que les travaux s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, en une seule fois, sous réserve :
 - o que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à 50,00 cm minimum au-dessus du terrain naturel ou le la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - o de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - o et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité de la construction elle-même.
- Les équipements d'intérêt général en dehors des établissements à caractère stratégique et des établissements recevant du public, y compris les travaux et aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés et sous réserve :
 - o qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de

protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.

- o que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1er plancher soit calée à la cote terrain naturel + 150 cm.
- o que leur implantation soit techniquement irréalisable hors champ d'inondation, où s'ils visent la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle, soit 1,8 fois le débit centennal, les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions de mises en œuvre pour s'en prémunir.

UE1 (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière. Pour chaque unité foncière, elle doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en respectant les obligations d'espaces végétalisés.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des constructions peut être située en limite par rapport aux emprises publiques en dehors des limites de l'emprise publique avec l'A75 pour lesquelles l'implantation des constructions est fixée à 40 mètres de l'axe de cette voie minimum.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics. Les toitures doivent être traitées comme la cinquième façade, compte tenu de l'impact paysager qu'elles représentent. Les toitures terrasses et les acrotères périmétriques (qui constituent de fausses toitures terrasses) ou partiels en façade, ou pignon sont interdits.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Couleurs -

Les couleurs des bâtiments doivent être choisies dans un nuancier consultable en mairie.

Les façades pignons donnant sur rue seront constituées d'un bardage métallique vertical de couleur vert ajonc ou olive. Les autres façades seront en bardage métallique ou en maçonnerie enduite et devront respecter les couleurs suivantes :

- pour les bardages : gris beige, vert ajonc, vert olive ou gris foncé
- pour les parties enduites : ocre ou chaux naturelles

Les toitures en bardage métallique ou fibrociment respecteront les couleurs brun rouge ou terre brune.

- Toitures -

Les toitures respecteront des pentes à 30 % avec deux pans obligatoires.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes

d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures sur voirie des parcelles doivent être constituées de haies végétales composées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2,20 mètres et peuvent être doublées d'un grillage.

Les clôtures séparatives de mitoyenneté peuvent être constituées :

- soit de haies végétales composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 mètre au maximum.
- soit d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1,50 mètre maximum et doublé d'une haie végétale composée d'essences mixtes.

Dans la zone inondable, les clôtures et modifications de clôtures sont autorisées sous réserve que 30% au moins de la surface située dans les premiers 50 cm de hauteur doit être transparente aux écoulements (grillages à mailles larges, portails ajourés, ...).

UE1 (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées de massifs et d'arbustes, et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Les clôtures longeant la voirie principale seront plantées de haies arbustives d'essence locale.

Les fonds de parcelles seront plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à raison de 1 arbre par tranche de 250 mètres carrés de terrain ;

Le talus classé espace boisé classé à créer sera constitué d'espèces arbustives de 2 mètres de haut.

Tous les talus de remblais et déblais qui ne seront pas traités par des murs de soutènement devront être revêtus de végétation arbustive.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les bureaux et bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE1 (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines

conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le

respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE2 – Entrée de Lodève (Contreforts)

Les règles suivantes, propres à la zone UE2, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UE2 (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE2, située à l'ouest de la commune de Soumont, sur la route d'entrée nord de Lodève.

UE2 (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.

- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- les hébergements touristiques hors hôtels,
- les cinémas,
- Les équipements sportifs,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UE2 (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 10 mètres.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la

hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle ils s'intègrent.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du

même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UE2 (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,

- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE2 (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,

- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être

préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEP – Fozières (Contreforts)

Les règles suivantes, propres à la zone UEP, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UEP (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEP correspond au secteur de la salle des fêtes de Fozières.

UEP (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEP :

- L'adaptation, la rénovation et l'extensions des bâtiments existants, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment,
- Les annexes des bâtiments existants, sous réserve :
 - o de ne pas dépasser 100 m² pour l'ensemble des annexes,
 - o d'avoir la même destination que le bâtiment principal.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UEP (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 3 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Non règlementé.

- Toitures -

Non règlementé.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture ou en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UEP (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

UEP (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 1AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 1AU des Contreforts du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

1AU (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AU est composée de secteurs non urbanisés ou partiellement urbanisés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel.

Tous les secteurs 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui précise les modalités de leur urbanisation.

L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements nécessaires, notamment :

- Les réseaux et équipements nécessaires à l'adduction en eau potable,
- Dans les secteurs d'assainissement collectif au zonage d'assainissement, aux réseaux et équipements d'assainissement collectifs,
- Aux équipements de lutte contre l'incendie.

1AU (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone 1AU :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

1AU (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

La couleur blanche est interdite.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

1AU (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale ou de services, les bureaux, les entrepôts, les équipements publics, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

1AU (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU des Contreforts du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

2AU (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (notamment : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie...).

2AU (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

2AU (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% en règle générale, et 60% dans la commune de Soubès. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés ou lorsque la pente ne permet pas ce recul et sous réserve dans ce dernier cas de n'occasionner aucune gêne.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale, tels que notamment les garages ou remises peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, ne dépasse pas 10 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le

nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ». À défaut, l'utilisation de matériaux à base de pigments naturels est autorisée.

La couleur blanche est interdite.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour

une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

2AU (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale ou de services, les bureaux, les entrepôts, les équipements publics, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

2AU (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux

usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone A – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la présente zone qui prime. Un secteur non règlementé par les dispositions de la présente zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

A (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah** : secteurs habités.
- **Airrig** : secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast** : secteurs de pastoralisme.
- **Atvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Azh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés A-STEAL et numérotés, comportent des règles spécifiques :

- A-STEAL-n°6 correspondant au domaine du Clos de Peyrottes à Poujols,
- A-STEAL-n°7 correspondant au domaine du Pas de l'Escalette à Poujols.

A (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs Astecal.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisés :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

3) Dans les secteurs Apast, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole lorsque celles-ci sont situées à moins de 200 mètres d'une zone A, Atvb ou Ap.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production et à moins de 200 mètres d'une zone A, Atvb ou Ap, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont

implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits pastoraux, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont

autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

4) Dans les secteurs Atvb, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

5) Dans les secteurs Ah

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

6) En A-STEAL-n°6 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au domaine du Clos de Peyrottes à Poujols :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- Une construction d'hébergement touristique (de type « gîte ») au sein d'une construction à vocation agricole, à condition :
 - de ne pas dépasser, pour les deux gîtes, 100m² de surface de plancher au total,
 - de ne pas compromettre les activités agricoles,
 - de limiter les remblais et déblais au confortement du chemin d'accès.

7) En A-STEAL-n°7 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au domaine du Pas de l'Escalette à Poujols :

- Une construction à vocation d'hébergement touristique (de type « gîte »), à condition :
 - de ne pas dépasser 160m² de surface de plancher,
 - de ne pas compromettre les activités agricoles,
 - d'être insérée dans la pente et de présenter une façade d'aspect bois et une toiture 2 pentes aspect zinc anthracite.

8) En dehors des secteurs précédents (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la

sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

A (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur A-STEAL-n°7 ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres (ou moins de 50 mètres pour l'activité d'élevage) d'un bâtiment justifiant de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée.

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal ou à moins de 100 mètres dans le cas de serres démontables.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris...) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 40%. Les toitures plates sont interdites.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti et le milieu environnant.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèches doivent être préservées.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

A (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre

Zone N – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nc** : secteurs d'exploitation de carrières.
- **Nd** : secteurs de stockage et de recyclage de déchets.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Nh** : secteur habité.
- **Nj** : secteurs de jardins.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Npv** : secteurs constitués d'anciennes friches industrielles ou minières, favorables au développement de l'énergie photovoltaïque au sol.
- **NI** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **NI-1** : secteurs de camping.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

N (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone N, hormis le secteur Nzh sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

Dans le secteur Nc, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation du sol et du sous-sol, sous réserve de ne pas créer d'écoulement ou d'infiltrations de substances toxiques,
- Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Nd, seules sont autorisées :

- Les activités, constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics relatifs au tri, au stockage, au traitement, à la valorisation et à l'enfouissement des déchets.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière.

Dans le secteur Nh,

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravanning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.

Dans le secteur Nl-1, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravanning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme, aux conditions suivantes :
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
 - o d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial,

- que le nombre d'habitations légères de loisirs demeure inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Npv, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations techniques liées à la production photovoltaïque d'électricité, sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du décret du 29/12/2023, notamment en termes de taille des panneaux, de maintien du couvert végétal ou de réversibilité des constructions et installations.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques dans le secteur Ntvb seules sont en outre autorisés :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

- Reculs par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti et le milieu environnant.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

N (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.

- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Liste d'essences végétales adaptées au milieu

Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres.

CAUE Languedoc-Roussillon.



Micocoulier
Celtis australis : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

Chêne vert
Quercus ilex : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées

Erable de Montpellier
Acer monspessulanum : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées

Arbre de Judée
Cercis siliquastrum : 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)

ARBRES



Grenadier à fleurs
Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Buplèvre
Bupleurum fruticosum : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

Baguenaudier
Colutea arborescens : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²

Laurier tin
Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

Ciste
Cistus x purpureus : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²

Saug de Jérusalem
Phlomis fruticosa : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²

ARBUSTES



Gaura lindheimeri
feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²

Saug arbustive
Salvia microphylla : 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
Helichrysum italicum : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

Valériane
Centranthus ruber : 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 Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Saug 'greggii x microphylla'

VIVACES

Règles applicables à l'entité territoriale de la Ville de Lodève

Zone UA – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone UA de la ville de Lodève, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UA (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-ville historique de la ville de Lodève. Elle est caractérisée par une implantation très dense et alignée sur la voirie et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels. Elle est destinée majoritairement à l'habitat, mais une grande mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Le tissu bâti présente un fort intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont protégées par l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). La zone UA est ainsi entièrement constituée d'un secteur UApat concerné par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z1 » ou « Z2 ». Ces dispositions s'imposent et s'ajoutent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur, les toitures ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

La zone UApat comporte un sous-secteur UApatc qui correspond au site du centre-ville où la diversité commerciale doit être préservée.

UA (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

Au sein des linéaires commerciaux prioritaires localisés sur le règlement graphique, tout changement de destination vers la destination « habitation » des locaux situés en rez-de-chaussée et dont la destination à la date d'approbation du PLUi était « commerce et activités de service » est interdit.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UA (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Emprise au sol -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf :

- si le retrait correspond à une implantation préexistante,
- si le retrait permet d'aligner la construction avec une construction mitoyenne existante,
- si le retrait permet de préserver un élément existant présentant un intérêt au titre du patrimoine naturel ou culturel ou du paysage (arbre, escalier, fontaine, avant-cour, muret...),
- si le retrait est nécessité par le respect d'une servitude d'utilité publique,
- si le retrait est justifié par la création d'un escalier extérieur ou d'une avant-cour.

La façade sur rue de toute construction implantée en retrait doit être parallèle à la voie ou suivre l'axe de celle-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Façades -

Balcons :

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

Finitions et couleurs :

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

Ouvertures et menuiseries :

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Toitures -

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

En l'absence d'autres dispositions du règlement de l'AVAP, la toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 35%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Installations techniques -

L'installation de climatiseurs ou de groupes de ventilation mécanique en façade ou à proximité d'une menuiserie est interdite. Ces dispositifs ne doivent en outre pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les éoliennes sont interdites.

- Clôtures -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

UA (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Stationnement -

Les créations de nouvelles entrées de garage ne peuvent être autorisées que si elles ne suppriment pas d'élément architectural important de la façade (porte cochère...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

En dehors du sous-secteur UApatc, Les constructions à vocation commerce doivent comporter une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

UA (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols 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 du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Le raccordement au réseau collectif de traitement des eaux usées est obligatoire et doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UB – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone UB de la ville de Lodève, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UB (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UB correspond à des secteurs périphériques du centre-ville et constitués de grands équipements et d'habitat, le plus souvent collectif. Elle est caractérisée par des bâtiments de grande ampleur et d'aspect moderne. On y retrouve également du commerce, des services et des activités économiques. Le tissu bâti peut par secteurs y présenter un fort intérêt patrimonial et architectural qui sont protégées par l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). La zone UB est ainsi en partie concernée par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z1 » ou « Z2 ». Ces dispositions s'ajoutent et s'imposent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur, les toitures ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

La zone UB comporte un sous-secteur UBc qui correspond à des quartiers où la présence de commerces est importante.

UB (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits :

- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés, à condition de ne pas dépasser 300m² de surface de plancher dans la zone UB et 1 000 m² de surface de plancher dans le secteur UBc :

- L'artisanat et le commerce de détail.

Sont autorisés, à condition de ne pas dépasser 500m² de surface de plancher :

- Le commerce de gros,
- L'industrie,
- Les entrepôts.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UB (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur peut être portée à 18 mètres à l'égout du toit dans le secteur de l'OAP Versailles.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal et dans tous les cas ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

L'implantation doit se faire soit :

- en limite séparative (dans ce cas, la façade sera dépourvue d'ouverture),
- en retrait de 3 mètres au minimum (ramenés à 2 mètres pour les constructions de moins de 2 étages).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Balcons :

Non règlementé.

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les couleurs vives et le blanc ne peuvent être admis que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Ouvertures et menuiseries :

La ou les façade(s) sur rue sera(ont) toujours traitée(s) en façade(s) principale(s) et devra(ont) comporter des ouvertures significatives.

- Toitures -

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chênes, gouttières...), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

En l'absence d'autres dispositions du règlement de l'AVAP, les toits plats sont autorisés, les toitures accessibles devant être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

En l'absence d'autres dispositions du règlement de l'AVAP, les toitures avec pente devront avoir une pente comprise entre 25% et 35%, et être cohérentes avec les pentes des constructions voisines.

En l'absence d'autres dispositions du règlement de l'AVAP, les toitures en pente devront être couvertes soit de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

Les installations de production d'énergie solaire au sol et les éoliennes sont interdites.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Clôtures -

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les **clôtures pleines** : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre.
- Pour les **clôtures semi-ajourées** : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre.
- Pour les **clôtures ajourées** : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

UB (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

50% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Voiture :

Chaque habitation individuelle devra comporter au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Chaque habitation de logement collectif devra disposer d'une place de stationnement, et d'une place supplémentaire au-delà de 80m².

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerce doivent comporter une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les espaces de stationnement extérieurs devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 3 places de stationnement.

Vélo :

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil.

Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

UB (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols 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 du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Le raccordement au réseau collectif de traitement des eaux usées est obligatoire et doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,

- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UC – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone UC de la ville de Lodève, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UC (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels créés autour de la ville de Lodève, la plupart du temps sur les contreforts boisés et après les années 1950. Cette zone est principalement constituée de maisons individuelles de plain-pied ou en R+1.

La zone UC est composée de plusieurs secteurs UC1 qui correspondent à des quartiers résidentiels d'habitat individuel dense à l'implantation et l'aspect homogènes :

- Le sous-secteur UC1a correspond au quartier de Saint-Martin,
- Le sous-secteur UC1b correspond au lotissement de la rue du Roc,
- Le sous-secteur UC1c correspond au quartier de Montifort.

La zone UC est composée d'un secteur UC2 correspondant aux contreforts du plateau du Grézac. Ce secteur est caractérisé par un habitat individuel disparate de moindre densité et de nombreux enjeux liés à la topographie, aux co-visibilités avec la ville, le grand paysage et l'A75, ainsi qu'un risque avéré de ruissellement.

La zone UC est en partie concernée par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z2 » ou « Z3 ». Ces dispositions s'ajoutent et s'imposent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur, les toitures ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

UC (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UC :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le commerce et les services,
- Les bureaux,
- Les centres de congrès,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne,
- Les entrepôts,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UC (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit dans les secteurs UC2, UC1a, UC1b et UC1c.
- 9 mètres à l'égout du toit dans les autres secteurs.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% dans le secteur UC2,
- 75% dans les secteurs UC1a, UC1b et UC1c,
- 70% dans les autres secteurs.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés,
- dans le cas d'un projet d'extension, lorsque l'implantation permet de respecter un recul préexistant,
- dans le secteur UC1, lorsque l'implantation est cohérente avec celle des lots voisins.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 6 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 6 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Dans les sous-secteurs UC1b et UC1c, les couleurs des façades doivent rester identiques à celles présentes dans ces lotissements.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Dans les sous-secteurs UC1b et UC1c, les menuiseries doivent conserver le même aspect et couleurs que ceux présentes dans ces lotissements.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, les toitures accessibles devant être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures en pente devront être couvertes soit de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

Dans les sous-secteurs UC1b et UC1c, les chéneaux et gouttières doivent conserver le même aspect et couleurs que ceux présents dans ces lotissements (zinc en UC1b et aluminium blanc en UC1c).

Les fenêtres de toit sont autorisées.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Nonobstant les dispositions qui suivent, dans les sous-secteurs UC1b et UC1c, les clôtures sur la voie publique doivent conserver le même recul et aspect que celles présentes majoritairement sur cette voie.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

En outre, dans les secteurs de risques importants cartographiés sur le règlement graphique, les aménagements et clôtures devront, lorsqu'ils excèdent 20 cm de hauteur, ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote des plus hautes eaux connue devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

Toute clôture doit intégrer des ouvertures (20x20 cm) pour permettre le passage de la petite faune.

UC (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Dans le secteur UC2, 75% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Dans tous les autres secteurs, 60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

UC (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

En outre, dans les secteurs de risques importants cartographiés sur le règlement graphique, les travaux, aménagements et constructions devront garantir la transparence hydraulique (conservation des points d'entrée et de sortie des écoulements à l'échelle de l'unité foncière) au moyen d'aménagements et/ou de constructions adaptés. Le remblai général de la parcelle n'est pas autorisé et seuls les

remblais strictement nécessaires aux accès de la construction sont autorisés sous réserve de conserver la transparence hydraulique à l'échelle de l'unité foncière.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE1 – Les Moulinages (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UE1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UE1 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE1 correspond au secteur de développement économique identifié dans le SCoT par la reconquête de la friche « Les Moulinages ».

La zone UE1 est en grande partie concernée par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z2 ». Ces dispositions s'ajoutent et s'imposent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

UE1 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE1 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article suivant,
- Les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
- Les cinémas,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'artisanat et le commerce de détail.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE1 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve, pour l'extension de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante,
- Les activités commerciales, à condition d'être accolées à une activité productive et dans la mesure où elles restent accessoires à une activité industrielle ou artisanale,
- Les équipements sportifs et activités de services accueillant du public, à condition que ces services aient une vocation sportive.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UE1 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 8 mètres.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non réglementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour

une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UE1 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,

- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE1 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles (y compris eaux de stockage extérieur liées aux activités) ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE2 – Entrée de ville Nord (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UE2, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone UE2 est intégralement concernée par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z2 ». Ces dispositions s'ajoutent et s'imposent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

UE2 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE2 correspond au secteur d'entrée de ville Nord, dans le cadre d'une vocation mixte économie / habitat.

UE2 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.

- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les hébergements touristiques hors hôtels,
- Les cinémas,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- Les équipements sportifs,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les logements, sous réserve d'être strictement liés et nécessaires aux activités de la zone.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UE2 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 12 mètres.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle ils s'intègrent.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UE2 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à assurer une aire d'évolution à l'intérieur des dites

parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE2 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles (y compris eaux de stockage extérieur liées aux activités) ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette

utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEC1 – Le Capitoul (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UEC1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone UEC1 est en partie concernée par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z2 ». Ces dispositions s'ajoutent et s'imposent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

UEC1 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEC1 correspond à la zone d'activité économique du Capitoul, en entrée Sud de la Ville de Lodève, le long de l'autoroute A75.

Destinée exclusivement à l'activité économique, la zone présente un enjeu d'insertion paysagère des bâtiments à partir du point de vue sur l'autoroute A75, dans le sens Nord-Sud.

UEC1 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UEC1 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article suivant,
 - les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
 - les cinémas,
 - les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEC1 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'artisanat et le commerce de détail, à condition que la surface de plancher destinée à l'activité soit supérieure à 300 m².
- Les activités de service avec accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher destinée à l'activité soit supérieure à 300 m².

- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation (à valider/conditionner)

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

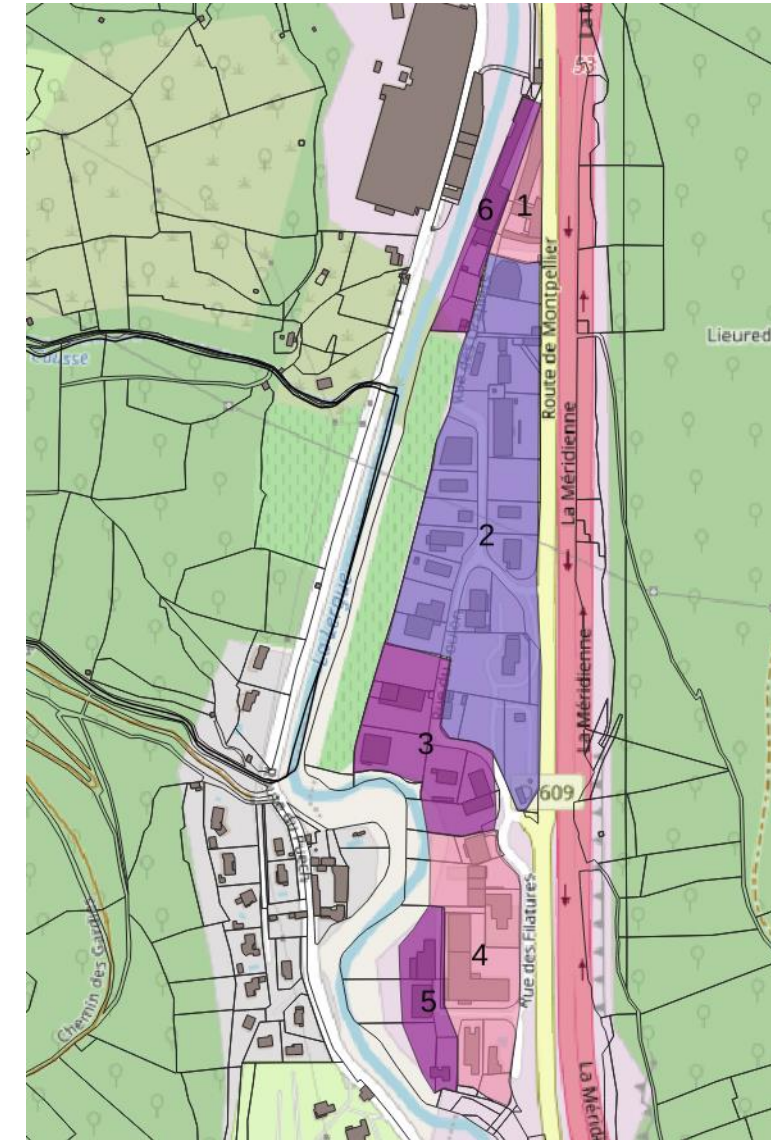
UEC1 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Au vu des enjeux d'insertion paysagère, la hauteur maximale des constructions est différenciée au sein de la zone, au regard de la différence d'altimétrie entre le point bas des parcelles et le point bas du réseau autoroutier, ainsi que des angles de vue. La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à :

- 4,5 mètres pour les espaces n°1 et n°4 délimités sur la carte ci-contre,
- 6 mètres l'espace n°2 délimité sur la carte ci-contre,
- 8 mètres pour les espaces n°3, n°5 et n°6 délimités sur la carte ci-contre.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.



- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur

maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnelles.

- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UEC1 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en

compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UEC1 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEC2 – Entrée de ville Sud (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UEC2, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone UEC2 est intégralement concernée par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z2 ». Ces dispositions s'ajoutent et s'imposent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur, les toitures ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

UEC2 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEC2 correspond au secteur d'entrée de ville Sud, accueillant prioritairement des activités commerciales et de services.

UEC2 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UEC2 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.

- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article suivant,
- les hébergements touristiques hors hôtels,
- les cinémas,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte.
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEC2 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UEC2 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 15 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de

matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UEC2 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour rappel, pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

UEC2 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEP – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone UEP, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UEP (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEP correspond aux secteurs du stade Leroy Beaulieu et à Institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP) de Campestre à Lodève.

UEP (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés -

Sont autorisés, dans l'ensemble de la zone UEP :

- Les activités, usages, affectation des sols et constructions ayant pour vocation les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UEP (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Non règlementé.

- Toitures -

Non règlementé.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture ou en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures nécessaires à la pratique des activités sportives, notamment les filets pour retenir les ballons, peuvent être d'une composition différente et d'une hauteur supérieure.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UEP (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

UEP (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons et vélos.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à

une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AU – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU de la ville de Lodève, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

2AU (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (notamment : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie...).

2AU (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

2AU (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 6 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 6 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

La couleur blanche est interdite.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, les toitures accessibles devant être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures en pente devront être couvertes soit de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

2AU (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

2AU (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone A – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la présente zone qui prime. Un secteur non règlementé par les dispositions de la présente zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

A (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah** : secteurs habités.
- **Airrig** : secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast** : secteurs de pastoralisme.
- **Atvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Azh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés A-STEAL et numérotés, comportent des règles spécifiques :

- A-STEAL-n°8 correspondant au domaine de Campeyroux à Lodève
- A-STEAL-n°9 correspondant à la zone technique sud de Lodève

A (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs Astecal.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

3) Dans les secteurs Apast, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole lorsque celles-ci sont situées à moins de 200 mètres d'une zone A, Atvb ou Ap.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production et à moins de 200 mètres d'une zone A, Atvb ou Ap, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits pastoraux, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

4) Dans les secteurs Atvb, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

5) Dans les secteurs Ah

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

6) En A-STEAL-n°8 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au domaine de Campeyroux à Lodève :

- Une construction pour un équipement d'intérêt collectif et service public, à condition :
 - de réaliser une étude d'aléa requalifiant le niveau d'aléa feu de forêt en faible (pour ne pas augmenter la vulnérabilité de l'ERP), soit une étude d'aléa et de risque engagée en amont de l'urbanisation (conditions d'accès, approvisionnement en eau, mesures de débroussaillage à réaliser),
 - de réaliser une étude hydraulique qui prend en compte le risque d'inondation,
 - de réaliser une étude géotechnique prévue par le PPRMT,
 - de réaliser un projet d'aménagement préservant notamment la ripisylve du cours d'eau,
 - qu'elle soit érigée sur et en continuité de l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi,
 - que la surface de plancher soit inférieure à 350m² au total.

7) En A-STEAL-n°9 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant à la zone technique sud de Lodève :

- Des constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition :
 - que la surface de plancher soit inférieure à 800m² au total,
 - de présenter un aspect de façade et de toiture uniforme (toiture plate avec acrotère masquant toute installation technique).

8) En dehors des secteurs précédents (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A (Lodève) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

En A-STEAL-8, la hauteur totale de la nouvelle construction ne doit pas excéder la hauteur de la construction initiale + 1 mètre.

En A-STEAL-9, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres (ou moins de 50 mètres pour l'activité d'élevage) d'un bâtiment justifiant de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée.

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal ou à moins de 100 mètres dans le cas de serres démontables.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris...) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti et le milieu environnant.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèches doivent être préservées.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

A (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone N – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nh** : secteur habité.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Nl** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **Nl-1** : secteurs de camping.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

N (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nzh sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière.

Dans le secteur Nh, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl, seuls sont en outre autorisés :

- Le camping et le caravanning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl-1, seuls sont en outre autorisés :

- Le camping et le caravanning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme, aux conditions suivantes :
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
 - o d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial,
 - o que le nombre d'habitations légères de loisirs demeure inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,

- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques dans le secteur Ntvb seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

N (Lodève) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront

mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

Non règlementée.

- Reculs par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

N (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

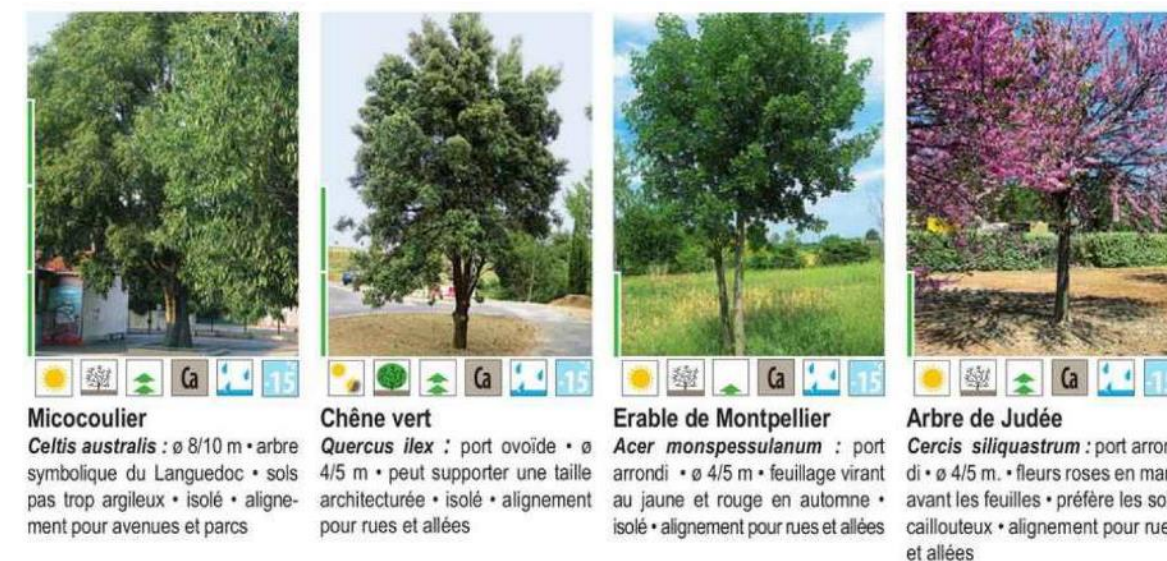
- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Liste d'essences végétales adaptées au milieu

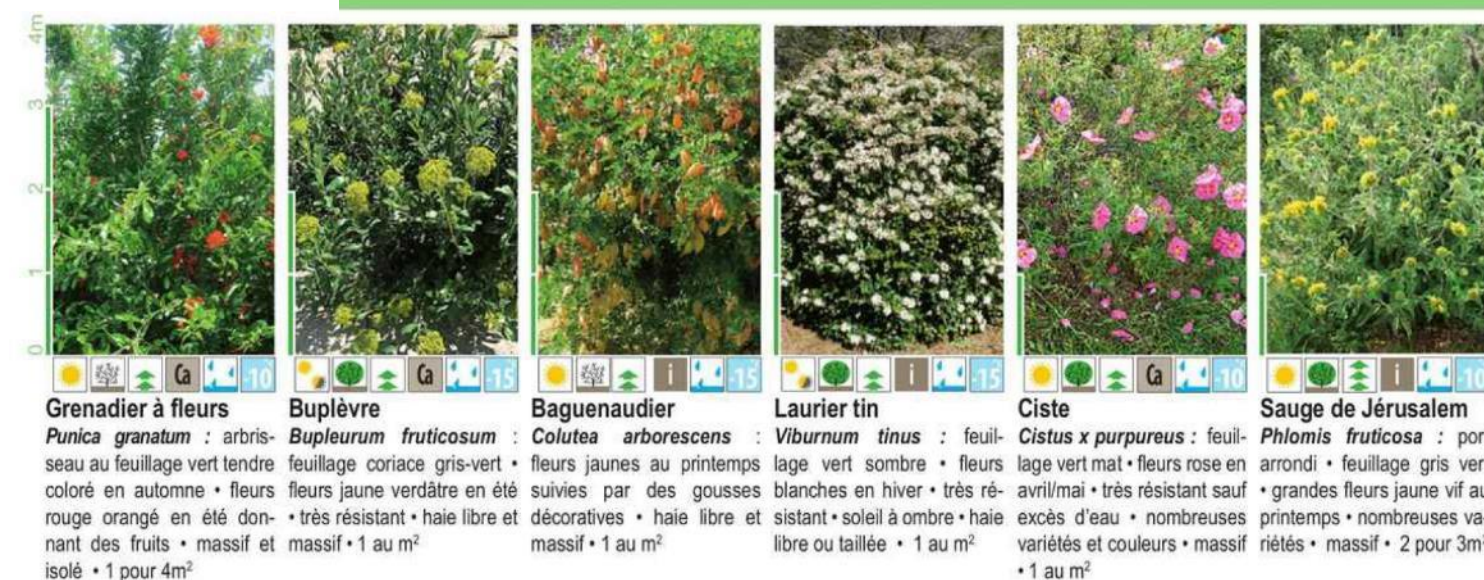
Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres.

CAUE Languedoc-Roussillon.



ARBRES

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)



ARBUSTES



VIVACES

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Saug 'greggii x microphylla'

Règles applicables à l'entité territoriale de la Plaine du Iodévois

Zone UA – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UA de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UA (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UA correspond aux ensembles bâtis historiques constituant les villages et hameaux de la Plaine du Lodévois. Elle est caractérisée par une implantation dense et le plus souvent alignée sur la voirie et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels. Elle est destinée principalement à l'habitat, mais une mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont à conforter. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Cette zone est composée d'un secteur UApat correspondant à un secteur de haute qualité paysagère et patrimoniale.

UA (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UA (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout, sauf :

- dans le cas d'une rénovation ou reconstruction, où il est permis de conserver la hauteur existante,
- dans le cas où une construction mitoyenne existante est plus élevée, il est permis une hauteur inférieure ou égale à la construction voisine, dans la limite de 12 m. maximum à l'égout.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non réglementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf :

- si le retrait correspond à une implantation préexistante,
- si le retrait permet d'aligner la construction avec une construction mitoyenne existante,
- si le retrait permet de préserver un élément existant présentant un intérêt au titre du patrimoine naturel ou culturel ou du paysage (arbre, escalier, fontaine, avant-cour, muret...),
- si le retrait est nécessité par le respect d'une servitude d'utilité publique,
- si le retrait est justifié par la création d'un escalier extérieur, d'une avant-cour ou d'une porte perpendiculaire à la voie.

La façade sur rue de toute construction implantée en retrait doit être parallèle à la voie ou suivre l'axe de celle-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, sauf pour les annexes et extensions.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Balcons :

Dans le cadre de travaux sur façade existante, la création de balcons est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur de 3 mètres minimum en cas de surplomb du domaine public,
- un retrait minimum de 0,5 mètre par rapport à toute limite de chaussée ouverte à la circulation routière publique,
- un retrait de 3 mètres par rapport à la limite opposée de l'alignement de la voie.

Autres éléments :

Les autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation d'alignement.

Pour rappel, toute construction en empiètement ou surplomb du domaine public nécessite l'accord du gestionnaire.

Finitions :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural :

- Les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs),
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrement des ouvertures, portes vigneronnes, pièces de charpente, corbeaux, génoises, décors de façade, escaliers extérieurs, passages couverts etc...) seront lorsque cela est possible techniquement conservés et mis en valeur,

Couleurs :

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Le soubassement peut être marqué par une autre texture et/ou une couleur plus foncée.

Un bandeau de couronnement peut être intégré sous l'égout de la toiture. Sa couleur doit être plus claire que la couleur de la façade et identique à l'éventuelle couleur des encadrements.

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du premier niveau habité,
- leur style homogène, en lien avec la façade (sauf en cas de style hétérogène préexistant),
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Dans le cas de restauration touchant l'ensemble d'une façade sur rue, d'autres types d'ouvertures seront admises, uniquement si elles font l'objet d'une cohérence globale de l'équilibre architectural de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant, la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en dehors du secteur UAp^{at} et à condition que le coffre soit invisible depuis l'espace public.

- Toitures -

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 35%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Dans le secteur UAp^{at}, les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les terrasses dans le pan du toit sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- que l'ouverture donnant sur la rue soit partielle et respecte l'ordonnancement de la façade,
- de conserver la volumétrie de la toiture avec notamment la continuité du faitage, des rives latérales et de l'égout de toiture, avec une couverture en tuile.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture, ou s'ils sont positionnés sur une toiture terrasse partielle, invisible depuis la voie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ne sont autorisés qu'en toiture (sous réserve d'autres dispositions) et à condition soit :

- d'être intégrés ou en surépaisseur à la toiture,
- d'être positionnés sur une terrasse dans le pan du toit.

Les éoliennes sont interdites.

- Clôtures -

Les clôtures seront constituées d'un mur plein de même aspect que la façade de la construction principale ou d'un muret en pierre traditionnel, éventuellement surmonté d'une grille.

Dans le secteur UApat, les clôtures constituées d'un muret en pierre traditionnel doivent être conservées ou restaurées.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre dont 1 mètre au maximum pour le mur plein (sauf dans le cas d'un mur en pierres sèches qui est admis jusqu'à 1,6 mètre). La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement justifié par une avant-cour, un mur plein de 1 mètre est imposé, éventuellement surmonté d'une grille.

UA (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les créations de nouvelles entrées de garage ne peuvent être autorisées que si elles ne suppriment pas d'élément architectural important de la façade (porte cochère...).

Toute création de logement (y compris par division de logement existant ou changement de destination) doit intégrer une place de stationnement pour voiture (et une place supplémentaire au-delà de 100 m² de surface de plancher).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m².

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

UA (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols 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 du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UAGS – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UAGS de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UAGS (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UAGS correspond aux ensembles bâtis historiques du village de Celles et du hameau des Vailhès qui sont situés à l'intérieur du Grand Site du Salagou et du Cirque de Mourèze et à proximité du lac du Salagou. Elle est caractérisée par une implantation dense et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels. Elle est destinée principalement à l'habitat, mais une mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont à conforter. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

La zone UAGS comprend :

- Un secteur UAGS1 qui correspond à la partie à vocation principale d'habitat du village de Celles aujourd'hui intégralement en ruine hormis la Mairie et des logements communaux associés,
- Un secteur UAGS2 qui correspond à la partie à vocation principale d'équipements publics du village de Celles,
- Un secteur UAGS3 qui correspond au hameau des Vailhès.

UAGS (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

Sont notamment interdits :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ou à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce sauf en secteur UAGS2 sous certaines conditions mentionnées à l'article suivant,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les piscines,
- Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars, maisons mobiles sauf dispositions réglementaires prévues dans le Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping ou de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
- Les villages vacances,
- Le dépôt de véhicules, ferrailles, déchets et matériaux impactant le paysage,
- Toute ouverture et exploitation de carrières,
- L'extraction de ressources énergétiques nécessitant des procédés chimiques susceptibles d'impacter l'environnement et les organismes vivants,
- Les dispositifs de production d'énergies photovoltaïque au sol.

En outre, sont interdits dans le secteur UAGS2 :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'exploitation agricole et forestière et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux conditions suivantes :
 - Qu'elles n'induisent pas de nuisances significatives pour le voisinage (visuelle, olfactive et auditive)
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (insertion paysagère, non-altération du fonctionnement écologique du territoire, ...)
- Les remblaiements, affouillements et exhaussements sous réserves qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol par ailleurs autorisée.

En outre, sont autorisées uniquement dans le secteur UAGS1 et UAGS3 :

- Les constructions destinées à l'artisanat aux conditions suivantes :
 - Qu'elles n'induisent pas de nuisances significatives pour le voisinage (visuelle, olfactive et auditive),
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (insertion paysagère, non-altération du fonctionnement écologique du territoire, ...).

En outre, sont autorisées uniquement dans le secteur UAGS2 sur la parcelle 000A201 identifiée en tant qu'ilot prioritaire pour le commerce :

- Les constructions destinées au commerce aux conditions suivantes :
 - Qu'il s'agisse de commerce, sous statuts publics, associatifs ou coopératifs,
 - Qu'elles n'induisent pas de nuisances significatives pour le voisinage (visuelle, olfactive et auditive).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UAGS (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Le bâti du village de Celles en grande partie ruiniforme sera ou réhabilité ou reconstruit, en fonction des exigences normatives et techniques, en tendant à conserver un maximum d'éléments remarquables ou caractéristiques de la typologie de l'habitat local.

Les nouvelles constructions doivent privilégier les techniques et les modes de constructions novateurs dans la continuité d'un habitat vernaculaire, écologique et garant d'un développement durable. Elles pourront privilégier une expression contemporaine et témoigner de leur époque de construction à la condition de s'insérer dans les gabarits existants et dans les teintes et textures, de s'insérer dans l'environnement bâti et paysager. Elles doivent s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage urbain, la trame et la composition urbaines du centre ancien (matériaux, couleurs, volumes).

Le principe de réinterprétation des typologies locales peut conduire à des variations d'expression contemporaine. La réinterprétation des modèles identifiés par l'introduction de matériaux nouveaux ou d'expressions contemporaines sera admise si elle contribue à une mise en valeur de l'immeuble ou de la séquence urbaine dont il fait partie.

Les volumes des constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie demandée dans le plan d'implantation et de hauteur des constructions et être organisés en s'inspirant des exemples locaux d'architecture traditionnelle. Ils doivent tenir compte des dénivelés naturels et être prévus en fonction de la morphologie du site. Les volumes créés en extension ou en surélévation doivent être intégrés et proportionnés par rapport au volume existant.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

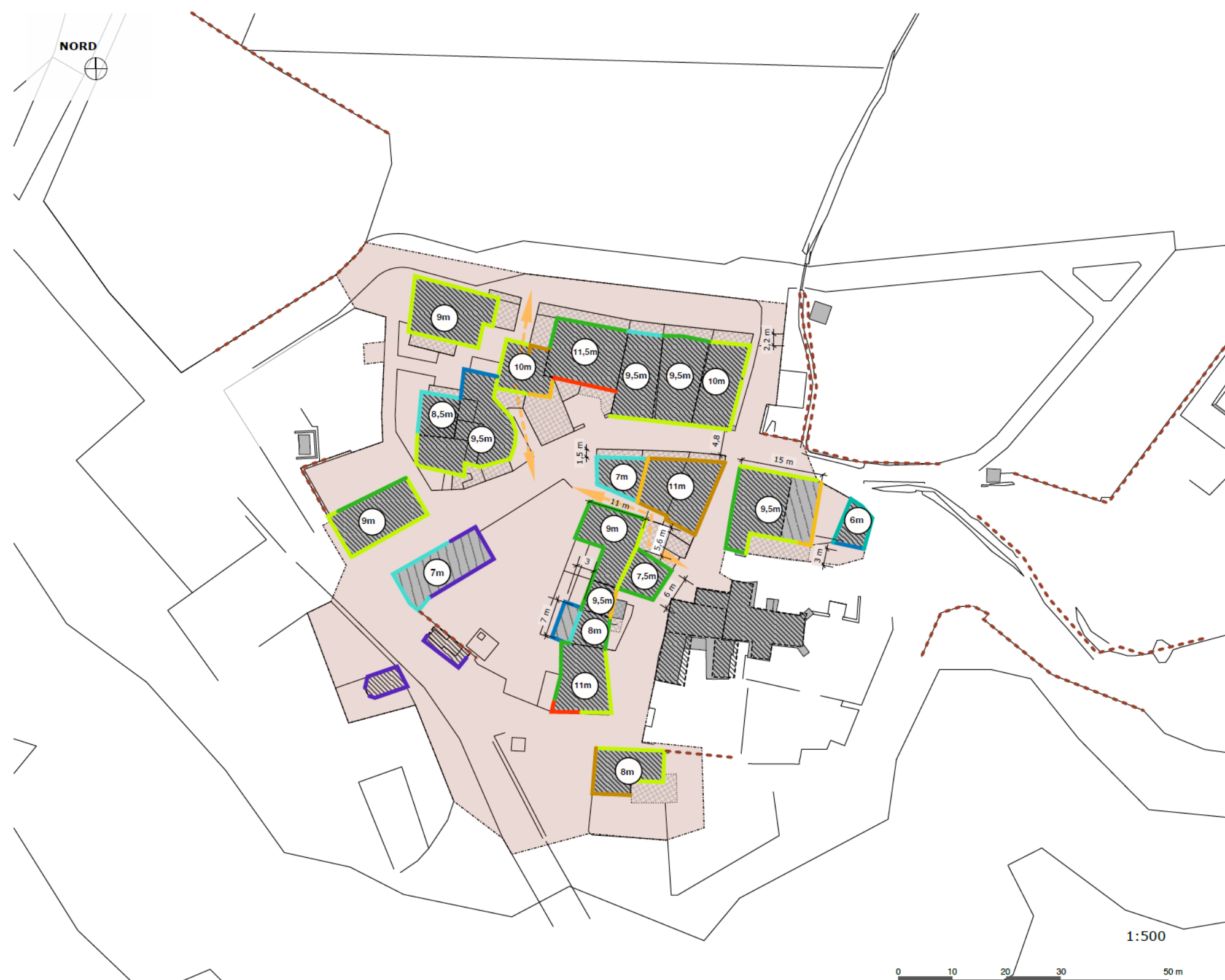
- Hauteur -

Dans le cas où les constructions se trouvent dans la zone d'application du plan de hauteur et d'implantation ci-après, les hauteurs des constructions devront se référer à celui-ci.

Hors de cette zone les constructions auront une hauteur de faîtage maximum de 10 mètres, et une hauteur d'égout de maximum de 8,5 mètres.

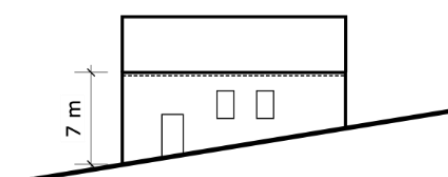
Toutefois, un dépassement peut être admis dans le cas de nécessité technique liée à la destination du bâtiment, justifié par une notice spécifique, ou d'une amélioration apportée à l'aspect architectural du projet, dûment motivé par une notice explicative accompagnée de croquis explicites. Ce dépassement, éventuellement admissible, est limité à 1 mètre. Au-dessus de cette hauteur, seuls sont admis les toitures et ouvrages techniques indispensables tels que les cheminées.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.



- Passage Piéton en RDC / Reserve Public
- Mur de pierre existant à préserver
- Zone d'application du plan de hauteur & d'implantation
- Zone d'implantation bâti sur les ruines existante
- Zone d'implantation bâti
- Zone d'implantation escalier & terrasse hauteur maximum 3,5m

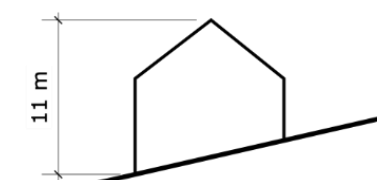
Hauteur maximum d'égout	
	3,5 m
	4,5 m
	5,5 m
	6,5 m
	7,5 m
	8 m
	8,5 m
	9,5 m



La hauteur maximum de l'égout se prend au point le plus bas du terrain naturel de la façade

15° < Pente de toiture < 30°

Hauteur maximum de faitage



La hauteur maximum du faitage se fait au point le plus bas du terrain naturel de l'assise du bâtiment

- Emprise au sol -

L'emprise au sol est règlementée par le plan d'implantation et de hauteur ci-avant.
Elle est non règlementée en dehors de la zone d'application de ce plan.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Afin de préserver le caractère du « village », les constructions existantes ou rebâties devront tendre à conserver leur implantation.

Dans le cas où les constructions se trouvent dans la zone d'application du plan de hauteur et d'implantation, elles devront s'implanter dans les emprises définies par celui-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

Afin de préserver le caractère bâti groupé du « village », les constructions existantes ou rebâties devront tendre à conserver leur implantation.

À l'intérieur des emprises définies sur les plans d'implantation et de zonage, les constructions devront être implantées sur les emprises définies, d'une limite séparative à l'autre. Hors de la zone d'application du plan de hauteur et d'implantation, ces aspects ne sont pas réglementés.

L'implantation des constructions devra permettre de préserver au maximum les cheminements naturels de l'eau.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est règlementée par le plan d'implantation et de hauteur ci-avant. Elle est non règlementée en dehors de la zone d'application de ce plan.

- Façades -

La pierre locale de basalte ou de grès fin de « ruffe » est recommandée, favorisant, par son caractère rural, l'intégration des bâtiments dans le milieu environnant. Les encadrements tableau et linteau pourront être en pierre calcaire ou en grès. L'assemblage doit être jointoyé avec du mortier de chaux et un sable non « sassé » d'une couleur proche de la terre locale.

Le placage de pierre et l'utilisation de pierre non locale autre que pour les linteaux et tableau sont interdits.

Seuls les enduits à base de chaux, avec finition grattée, talochée fine ou à l'éponge sont autorisés. Les enduits « monocouches » sont interdits.

Les encadrements de baies en grès ou en calcaire existant doivent être conservés.

D'autres matériaux pourront être envisagés dans le cas d'une proposition architecturale justifiée et cohérente avec l'ensemble du village.

Toute intervention sur le bâti ancien doit prendre en compte les caractéristiques hygroscopiques (perméabilité) des matériaux existants.

Balcons :

La conservation et la création de balcons nouveaux ou de loggias sont autorisées si leur traitement architectural respecte la composition et le caractère de l'édifice.

Serrureries :

Les ouvrages tels que portails, grilles, garde-corps ou autres doivent être traités avec simplicité, de formes simples, sans galbes et métalliques.

D'autres matériaux pourront être proposés dans le cas d'une proposition architecturale justifiée et cohérente avec l'ensemble du village.

Ouvertures :

Il est recommandé de régler ou déterminer avec mesure les dimensions des percements, avec des parties « pleines » dominant sur les baies, et notamment d'en réduire le nombre et les dimensions en pignons.

En rez-de-chaussée, les ouvertures seront majoritairement de grandes dimensions. Pour les étages, les proportions des fenêtres à dominante verticale sont recommandées. Les appuis de baie devront être discrets (avec léger débord, épaisseur minimum, largeur à peu près équivalente à celle de la baie). Les baies de grande dimension donnant sur une terrasse ou loggia pourront être autorisées sous réserve de composition architecturale justifiée.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent occuper la totalité du percement.

Le PVC est interdit.

Les volets roulants sont interdits.

Les teintes sombres sont à favoriser.

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement en pierre formant des terrasses sont aussi un élément important du paysage, il conviendra de les conserver au maximum.

Les nouvelles terrasses jouant avec la pente du site sont autorisées. Elles devront être tenues par des murs en pierre de basalte ou de ruffe locale avec un montage à sec ou joint en creux d'une hauteur maximum de 2,2 mètres.

Autres éléments :

Le traitement des façades peut être enrichi à l'aide d'éléments architecturaux tels que loggias, escaliers extérieurs, terrasses couvertes ou à ciel ouvert... De formes variées, leur conception doit cependant être en cohérence avec le projet global. Des emplacements sont réservés sur le plan d'implantation et de hauteur.

Ils peuvent être accompagnés de pergolas ou tonnelles en support de plantes grimpantes au feuillage caduc pour offrir, en période estivale, une protection thermique, notamment aux façades exposées au sud et à l'ouest.

Les pergolas et vérandas seront métalliques avec des sections fines. D'autres matériaux pourront être proposés dans le cas d'une proposition architecturale justifiée et cohérente avec l'ensemble du village.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc mat ou en terre cuite vernissée. Les descentes en PVC sont interdites. Les évacuations d'eau usée sont interdites en façade.

L'isolation des combles ne doit pas être visible en façade ou depuis l'espace public.

Les toitures doivent être inclinées d'une pente entre 15° et 30°. Les toits-terrasses non accessibles sont interdits. Les toitures-terrasses accessibles et donnant sur un niveau du bâtiment sont autorisées. Elles pourront être surmontées d'une toiture ou pergolas.

Les rives sur les pignons devront être fines et avec un débord minime, inférieur à 10 cm. Elles peuvent être formées par exemple d'une simple ou double tuile canal maçonnerie ou d'un rang de lauze. Les planches de rives sont interdites en pignon.

Les couvertures seront principalement en tuile canal en terre cuite, ou en lauze de pierre locale. Les saillies de toitures, de profondeur mesurée (entre 20 et 30 cm) sur chevrons et voligeage bois, sur corniches en terre cuite, ou composées d'une « génoise » de tuiles sont recommandées. D'autres matériaux pourront être proposés dans le cas d'une proposition architecturale justifiée et sous réserve d'un traitement fin et soigné en pignon.

Les verrières et fenêtres de toit peuvent être autorisées sous réserve d'une proposition architecturale justifiée et cohérente avec l'ensemble du village.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie devront faire l'objet d'un volet paysager documenté spécifiquement démontrant leur insertion paysagère (vues proches et lointaines significatives, simulations...).

La pose de capteurs solaires est interdite sur les toitures anciennes existantes. Ils pourront toutefois être autorisés sur des toitures peu visibles, si aucune autre solution n'est possible, à condition de faire l'objet d'une composition appropriée (cf. guide des implantations solaires disponible en mairie) et de ne pas dépasser 4m².

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée à condition qu'ils soient de surface réduite, de nombre limité et qu'ils soient intégrés à la construction en tant qu'élément du bâti et non comme un élément technique ajouté.

- Installations techniques -

Les paraboles sont interdites. Les antennes notamment les antennes Wimax doivent être judicieusement disposées afin de s'intégrer au mieux dans la construction. Interdites en façades sur rue, elles ne sont autorisées que sur des terrasses, sur des pignons entre deux volumes ou constructions accolés ou en toiture. Toute adjonction extérieure transformant la façade et nuisant à sa composition est interdite.

Les éventuels climatiseurs, s'ils sont indispensables à la protection des biens ou à la santé des habitants, seront disposés à l'intérieur des constructions. Les entrées et sorties d'air seront judicieusement placées dans les façades à une hauteur supérieure à 2,2 mètres des espaces de circulation ou en toitures et masquées par un dispositif adapté pour les intégrer au mieux. Toute adjonction extérieure transformant la façade et nuisant à sa composition est interdite.

- Clôtures -

Les clôtures sont interdites.

Dans le cas où elles seraient indispensables au fonctionnement du lieu pour des services publics ou d'intérêt collectif, elles devront alors être réalisées avec soin en accord avec les bâtiments et devront faire l'objet d'une proposition architecturale justifiée et cohérente avec l'ensemble du village.

Les murs de clôture bordant des voies, formant les jardins privés et les cours devront être conservés et restaurés s'ils correspondent à des dispositions anciennes et s'ils présentent un intérêt paysager ou architectural.

Des bancs en pierre maçonnerie en pierre sèche ou à joint creux sont autorisés.

UAGS (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Il est recommandé de choisir des essences préconisées par la Charte Architecturale et paysagère du site classé.

- Stationnement -

Dans le secteur UAGS3, toute création de logement (y compris par division de logement existant ou changement de destination) doit intégrer une place de stationnement pour voiture (et une place supplémentaire au-delà de 100 m² de surface de plancher.

Les places de stationnement extérieur devront être en revêtement non imperméabilisé et devront en outre intégrer des éléments paysagers pour limiter leur impact sur le paysage.

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m².

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

UAGS (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols 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 du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le revêtement des voies internes sera non imperméabilisé.

Accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Sans objet.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété. Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés sous réserve d'être enterrés ou intégrés dans le bâti.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UC – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UC de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone UC contient un secteur UCpat correspondant à un habitat peu dense et traditionnel de la plaine.

UC (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels créés autour des villages et hameaux, la plupart du temps après les années 1950. Cette zone est principalement constituée de maisons individuelles de plain-pied ou en R+1. Elle abrite également quelques équipements publics et activités artisanales et commerces.

UC (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UC :

- L'industrie,

- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

UC (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés,
- dans le cas d'un projet d'extension, lorsque l'implantation permet de respecter un recul préexistant.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 3 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 3 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Dans le secteur UCpat, l'aspect des façades doit être d'aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Dans le secteur UCpat, la couleur blanche est interdite pour les fenêtres.

Dans le secteur UCpat, les volets roulants ne sont autorisés que lorsque le coffre est invisible depuis la voie publique.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés en dehors du secteur UCpat.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, hormis dans le secteur UCpat. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de

panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UCpat, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans le secteur UCpat, les clôtures donnant sur l'espace public doivent être constituées d'un mur bâti en pierres et surmontées d'une grille lorsqu'elles sont ajourées.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

Toute clôture doit intégrer des ouvertures (20x20 cm) pour permettre le passage de la petite faune.

UC (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

40% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale, économique ou de bureaux doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

UC (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité

publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les

autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la

base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE – Saint-Jean-de-la-Blaquière (Plaine)

Les règles suivantes, propres à la zone UE, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UE (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE correspond à la zone d'activité économique de Saint-Jean de la Blaquière, positionnée à proximité immédiate du village.

Destinée exclusivement à l'activité économique, la zone présente un enjeu d'insertion urbaine et de gestion des flux au regard de la présence du bâtiment de l'ancienne cave coopérative et de sa proximité avec le village.

UE (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.

- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux,
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation,
- les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
- les cinémas,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec accueil de clientèle ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UE.

UE (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Le bâtiment de l'ancienne cave coopérative, qui fait l'objet d'un classement en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme peut déroger aux dispositions du présent règlement pour des motifs de préservation patrimoniale.

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 8 mètres.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière. Pour chaque unité foncière, elle doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en respectant les obligations d'espaces végétalisés.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics. Les toitures doivent être traitées comme la cinquième façade, compte tenu de l'impact paysager qu'elles représentent. Les toitures terrasses et les acrotères périmétriques (qui constituent de fausses toitures terrasses) ou partiels en façade, ou pignon sont interdits.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Couleurs -

Les couleurs des bâtiments doivent être choisies dans un nuancier consultable en mairie.

Les façades pignons donnant sur rue seront constituées d'un bardage métallique vertical de couleur vert ajonc ou olive. Les autres façades seront en bardage métallique ou en maçonnerie enduite et devront respecter les couleurs suivantes :

- pour les bardages : gris beige, vert ajonc, vert olive ou gris foncé
- pour les parties enduites : ocre ou chaux naturelles

Les toitures en bardage métallique ou fibrociment respecteront les couleurs brun rouge ou terre brune.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures sur voirie des parcelles doivent être constituées de haies végétales composées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2,20 mètres et peuvent être doublées d'un grillage.

Les clôtures séparatives de mitoyenneté peuvent être constituées :

- soit de haies végétales composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 mètre au maximum.
- soit d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1,50 mètre maximum et doublé d'une haie végétale composée d'essences mixtes.

UE (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées de massifs et d'arbustes, et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Les clôtures longeant la voirie principale seront plantées de haies arbustives d'essence locale.

Les fonds de parcelles seront plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à raison de 1 arbre par tranche de 250 mètres carrés de terrain ;

Tous les talus de remblais et déblais qui ne seront pas traités par des murs de soutènement devront être revêtus de végétation arbustive.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les bureaux et bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEC – La Méridienne (Plaine)

Les règles suivantes, propres à la zone UEC1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UEC (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEC correspond au secteur de « la Méridienne » sur la commune du Bosc, à vocation économique et commerciale.

UEC (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UEC :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.

- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les hébergements touristiques hors hôtels,
- les cinémas,
- les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEC :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les activités de service avec accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher destinée à l'activité soit supérieure à 300 m².
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UEC (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions et installations mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 12 mètres ; des hauteurs supérieures peuvent

cependant être exceptionnellement autorisées pour certaines constructions liées à des activités nécessitant des gabarits spéciaux.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural,
- en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être égale à 3 mètres au minimum.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Deux couleurs maximum sont autorisées et les teintes claires sont proscrites.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits.

- Enseignes -

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

- Toitures -

Se référer aux articles « enseignes » et « installations techniques ».

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour

une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UEC (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

Pour les autres espaces libres :

- Ils doivent être plantés à concurrence de 30 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.
- Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

UEC (Plaine) – Équipements et réseaux

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour rappel, pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance

ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEP (Plaine)

Les règles suivantes, propres à la zone UEP, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UEP (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEP comporte deux secteurs : l'un correspond au secteur de l'école du Bosc, l'autre à une zone d'équipements publics au nord du hameau de Rabejac, au Puech.

UEP (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés -

Sont autorisés, dans l'ensemble de la zone UEP :

- Les activités, usages, affectation des sols et constructions ayant pour vocation les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UEP (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Non règlementé.

- Toitures -

Non règlementé.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture ou en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

UEP (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, services, visiteurs...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

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

UEP (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons et vélos.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à

une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales peuvent aussi faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UJ – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UJ, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

UJ (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone urbaine de jardins (UJ) correspond à un secteur situé à l'est du village de Celles et composé de jardins partagés publics.

UJ (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone UJ sont autorisés :

- Les abris collectifs nécessaires à la pratique du jardinage,
- Les serres à ossature bois ou métal et parois en verre,
- Les composteurs.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

UJ (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale totale des constructions est de 2,6 mètres.

- Emprise au sol -

Non réglementée.

- Reculs -

Non réglementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des abris devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non réglementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures doivent être en pierres sèches locales (prédominance ruffe et basalte) et avoir une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

UJ (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Non réglementé.

- Stationnement -

Non réglementé.

UJ (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Sans objet.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Eaux de piscine :

Sans objet.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance

ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 1AU – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UC de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

1AU (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AU est composée de secteurs non urbanisés ou partiellement urbanisés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel.

Tous les secteurs 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui précise les modalités de leur urbanisation.

L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements nécessaires, notamment :

- Les réseaux et équipements nécessaires à l'adduction en eau potable,
- Dans les secteurs d'assainissement collectif au zonage d'assainissement, aux réseaux et équipements d'assainissement collectifs,
- Aux équipements de lutte contre l'incendie.

1AU (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone 1AU :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf pour les constructions, activités, usages et affectations autorisés dans la zone).

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

1AU (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

La couleur blanche est interdite.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

1AU (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

40% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale, économique ou de bureaux doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

1AU (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

Zone 1AUE – OZE Michel Chevalier (Plaine)

Les règles suivantes, propres à la zone 1AUE, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime.

Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

1AUE (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AUE correspond au Parc Régional d'Activité Economique (PRAE) Occitanie Zones d'Activités (OZE) Michel Chevalier, ayant vocation à accueillir les activités économiques de grandes et moyennes ampleurs.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1AUE (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone 1AUE :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.

- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions correspondant à la sous-destination artisanat et commerce de détail
- Les hôtels et autres hébergements touristiques,
- les cinémas,
- les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les lieux de culte,
- Toute construction, installation ou usage des sols en lien avec une activité agro-alimentaire est interdit.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone 1AUE :

- Les constructions à usages de commerce de gros et d'industrie, de bureaux et de services, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts sont admises à condition :
 - o qu'elles correspondent à une activité conforme à la vocation économique du PRAE,
 - o qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage y compris les villages proches, des risques importants pour la sécurité des biens et des personnes (incendie, explosion) et des nuisances inacceptables (bruit, pollutions), soit que l'établissement soit en lui-même peu dangereux ou peu nuisant, soit que toutes les mesures nécessaires à l'élimination des risques et des nuisances soient prises ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les équipements existants ou en cours de réalisation dans la zone.
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le paysage environnant,
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les autres dépôts de toute nature, sous réserve d'être délimités dans le permis d'aménager et de ne pas empiéter sur les espaces libres.
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements et services, à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les activités de formation, à condition de répondre aux besoins des entreprises implantées dans la zone.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

1AUE (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Les différentes opérations à réaliser doivent être composées suivant le concept du "parc d'activités". Ce concept doit se traduire par :

- un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges),
- une architecture favorisant les compositions volumétriques simples et homogènes, et une intégration particulièrement soignée, notamment dans le traitement des toitures, de l'ensemble des façades et de la polychromie,
- une posture environnementale particulièrement étudiée et étayée,
- la mise en place d'une signalétique homogène, unitaire et cohérente.

Les murs de soutènement sont autorisés. Ils doivent être unitaires sur l'ensemble de la zone, d'une même écriture gabions, pierres sèches, béton coulé en place.

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à :

- 12 mètres pour les constructions à usage industriel, commercial et artisanal sur les parcelles d'une dimension inférieure à 20 000 m²,

- 15 mètres pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'équipements publics sur les parcelles d'une dimension inférieure à 20 000 m²,
- 15 mètres pour toutes les constructions sur les parcelles d'une dimension supérieure à 20 000 m².

Une exception sera faite pour les systèmes de production d'énergie renouvelable dans la limite de 17 mètres maximum.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- Parcelles I2 à I14 et I24 à I26 (Zone Centrale) : 90%
- Parcelles I17 à I23 (Zone Centrale Est) : 75%
- Parcelles B27 à B 30 (Zone Nord-Est) : 75%
- Parcelles B1 à B7 (Zone Nord-Ouest) : 100%

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle ils s'intègrent.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, toitures comprises, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments principaux seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, métal, verre ou béton. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Le linéaire de façade devra respecter un rapport de $L = 2H$. Au-delà d'un linéaire de façade de 50 mètres, un fractionnement du linéaire sera obligatoire avec séquence en négatif (30 cm minimum) et teinte ou revêtement différents.

Les teintes majoritaires seront foncées.

Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade seront intégrés au bâti ou habillés de coffrage métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Enseignes -

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Tout bâtiment de plus de 300 m² de surface de plancher devra intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration paysagère adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, doivent être dissimulés à la vue et intégrés dans les locaux.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures sera grillagé non rigide en rouleau, finition acier galvanisé, maille rectangulaire proche 100x 50 mm, diamètre du fil 2,5 mm minimum, sur poteaux métalliques.

La hauteur hors tout ne pourra excéder 1,2 mètre (un mètre vingt).

La clôture pourra être intégrée à un système de fossé et plantations arbustives.

Le mur de soutènement est autorisé uniquement sur les linéaires Nord.

Les enrochements sont interdits.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

1AUE (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

A minima, doit être en pleine terre :

- 10% de la surface pour les parcelles de moins de 20 000 m²
- 30% de la surface pour les parcelles de plus de 20 000 m²

Pour les aires de stationnement : il est exigé un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface, avec possibilité de les regrouper en bosquet.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager sur lequel seront reportés les essences et les forces. Toutes les espèces comestibles (arbres, arbuste ou végétation basse) sont interdites.

Les aires de stockage sur les espaces libres sont interdites.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (livraisons, employés, transports, services, visiteurs...). Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les zones de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à assurer une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Il est exigé au minimum au prorata des surfaces de chaque projet :

- pour les m² de surface de plancher destinés aux activités commerciales, les bureaux et les bâtiments recevant du public : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les m² de surface de plancher destinés aux activités industrielles, artisanales : 1 place de stationnement pour 250 m² de surface de plancher.
- pour les m² de surface de plancher destinés aux activités de stockage : 3 places de stationnement minimum.

1AUE (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes. En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau d'assainissement, le permis de construire sera accompagné

des éléments permettant de juger de la suffisance et de la conformité du dispositif en place ou à créer.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la

base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AU – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

2AU (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (notamment : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie...).

2AU (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités et de l'habitat nécessite des entrées séparées, sauf impossibilité technique.

2AU (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais et de manière à présenter le moindre impact paysager. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel avant travaux le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 3 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 3 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans le nuancier dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,

- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

- Toitures -

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront avoir une pente comprise entre 25% et 35% et être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chêneaux, gouttières...), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de

panneau et de 2 mètres de hauteur totale et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (limiter les vues depuis l'espace public et les points de vue voisins).

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries...) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

2AU (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

40% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter sur la parcelle du projet au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale, économique ou de bureaux doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux...) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente...).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

2AU (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

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

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

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

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation (bassin, noue pluviale...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile. Ces éclairages veilleront à limiter aux stricts besoins la quantité de lumière diffusée (en privilégiant un spectre restreint) ainsi que le nombre et la hauteur des réverbères.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AUE – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone 2AUE de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

2AUE (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AUE est adossée à la zone d'activités économiques de la Méridienne, au Bosc.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou à une révision du PLUi.

2AUE (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toute construction ou aménagement est interdit.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sans objet.

2AUE (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Non réglementé.

- Emprise au sol -

Non réglementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non réglementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non réglementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Non réglementé.

- Toitures -

Non réglementé.

- Installations techniques -

Non réglementé.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non réglementé.

- Clôtures -

Non réglementé.

2AUE (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Non règlementé.

- Stationnement -

Non règlementé.

2AUE (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Non règlementé.

Accès :

Non règlementé.

Portails :

Non règlementé.

- Eau potable -

Non règlementé.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Non règlementé.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Non règlementé.

- Eaux de piscine :

Non règlementé.

- Eaux pluviales -

Non règlementé.

- Electricité et télécommunications -

Non règlementé.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

Non règlementé.

Zone 2AUEP – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone 2AUEP de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non réglementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

2AUEP (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AUEP est composée de secteurs non urbanisés qui ont été retenus pour y implanter des équipements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une modification ou à une révision du PLUi.

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (notamment : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie...).

2AUEP (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toute construction ou aménagement est interdit.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Sans objet.

2AUEP (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Non réglementé.

- Emprise au sol -

Non réglementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non réglementé.

- Reculs par rapport aux limites séparatives -

Non réglementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non réglementé.

- Façades -

Non réglementé.

- Toitures -

Non réglementé.

- Installations techniques -

Non réglementé.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non réglementé.

- Clôtures -

Non réglementé.

2AUEP (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Non réglementé.

- Stationnement -

Non réglementé.

2AUEP (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Non réglementé.

Accès :

Non réglementé.

Portails :

Non réglementé.

- Eau potable -

Non réglementé.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Non réglementé.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Non réglementé.

- Eaux de piscine :

Non réglementé.

- Eaux pluviales -

Non réglementé.

- Electricité et télécommunications -

Non réglementé.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

Zone A – Plaine du Iodévois

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la présente zone qui prime. Un secteur non règlementé par les dispositions de la présente zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

A (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah** : secteurs habités.
- **Airrig** : secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast** : secteurs de pastoralisme.
- **Atvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.

- **Azh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteurs indicés A-STEAL et numérotés, comporte des règles spécifiques :

- A-STEAL-n°10 correspondant au domaine de Mont Redon au Puech.

A (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

Les parties naturelles des rives du lac du Salagou sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs Astecal.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisés :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles et en dehors de la commune de Celles.

3) Dans les secteurs Apast, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole lorsque celles-ci sont situées à moins de 200 mètres d'une zone A, Atvb ou Ap.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production et à moins de 200 mètres d'une

zone A, Atvb ou Ap, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits pastoraux, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles et en dehors de la commune de Celles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

4) Dans les secteurs Atvb, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur

le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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 et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

5) Dans les secteurs Ah

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de

l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

6) En A-STEAL-n°10 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au domaine de Mont Redon au Puech :

- Trois habitations légères de loisirs (HLL) de type « chalet », à condition :
 - o de ne pas dépasser 30m² de surface de plancher chacune.

7) En dehors des secteurs précédents (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont situées à proximité des lieux de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles et en dehors de la commune de Celles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur A-STEAL-n°10 ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres (ou moins de 50 mètres pour l'activité d'élevage) d'un bâtiment justifiant de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée.

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal ou à moins de 100 mètres dans le cas de serres démontables.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris...) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

En outre, pour la commune de Celles :

- Les menuiseries en PVC, en matériau synthétique ou thermoplastique sont interdites. Les matériaux employés seront choisis avec des couleurs mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.
- Le choix des couleurs est soumis à autorisation. Pour les matériaux présentant une grande surface de parement en couverture ou en élévation et risquant d'avoir un impact dans le site, la couleur devra faire l'objet d'un accord préalable avec présentation in situ. Les couleurs des constructions tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'insèrent et seront choisies en harmonie avec les dominantes du site. Les teintes claires sont interdites.
- L'impact dans le paysage devra être simulé dans un volet paysager accompagnant les demandes d'autorisation de travaux.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade. Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

En outre, pour la commune de Celles :

- Le matériau de couverture sera choisi en fonction de ses qualités d'insertion paysagère et des caractéristiques architecturales du projet. On accordera un soin particulier au choix de la couleur et à la valeur des matériaux pour qu'ils respectent la palette naturelle des paysages.
- Les couvertures métalliques « brillantes » sont interdites.
- Les toitures-terrasses et façades végétalisées sont autorisées. Les toits-terrasses non accessibles et non végétalisés sont interdits.
- Les éclairages en toiture ne devront pas remettre en cause la cohérence de la couverture.
- Les descentes et gouttières en PVC sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti et le milieu environnant.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèches ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement en dehors de la commune de Celles, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les constructions destinées au logement dans la commune de Celles, les clôtures doivent être composées de murs en pierres sèches locales (prédominance ruffe et basalte) et avoir une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

A (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

En outre, pour la commune de Celles :

- Les murs de soutènement en pierre formant des terrasses sont aussi un élément important du paysage, il conviendra de les conserver au maximum.
- Les nouvelles terrasses sont autorisées, elles devront être tenues par des murs en pierre de basalte ou de ruffe locale avec un montage à sec ou joint en creux d'une hauteur maximum de 2m20.
- Les enrochements autres que des clapas en pierre de basalte local sont interdits.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être

exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des espaces imperméabilisés ou récupérées sur le terrain doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé. Cette utilisation doit se faire dans le

respect d'un usage adéquat et de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone N – Plaine du Iodévois

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels et par des risques naturels dont la connaissance et les besoins de prise en compte sont apportés par les annexes du PLUi (notamment l'aléa feu de forêt).

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nc** : secteurs d'exploitation de carrières.
- **Ncp** : secteurs d'exploitation de carrière à enjeux paysagers.
- **Nd** : secteurs de stockage et de recyclage des déchets.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Nh** : secteur habité.
- **Nj** : secteurs de jardins partagés.
- **Nl** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **Nl-1** : secteurs de camping.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Npv** : secteurs constitués d'anciennes friches industrielles ou minières, favorables au développement de l'énergie photovoltaïque au sol.
- **Nr** : secteurs du rivage du lac du Salagou dans lequel des équipements légers en lien avec le lac sont utiles aux mobilités ou à la baignade.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone N est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés N-STEAL et numérotés, comportent des règles spécifiques :

- N-STEAL-n°11 correspondant au domaine du Mas Delon au Puech,

- N-STEAL-n°12 correspondant au camping des Vailhès à Celles,
- N-STEAL-n°13 correspondant au camping du Mas de Riri à Celles.

N (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdits -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

En outre, dans la commune de Celles, les piscines sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone N (hormis les secteurs Nl et N-stecal) :

Les parties naturelles des rives du lac du Salagou sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone N (y compris le secteur Ncp mais hormis le secteur Nzh) sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors activité de production d'énergie) 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, qu'elles ne

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces équipements soient incompatibles avec la proximité des habitations.

- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

Dans le secteur Nc, seuls sont en outre autorisés :

- Les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation du sol et du sous-sol, sous réserve de ne pas créer d'écoulement ou d'infiltrations de substances toxiques,
- Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Nd, seules sont en outre autorisées :

- Les activités, constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics relatifs au tri, au stockage, au traitement, à la valorisation et à l'enfouissement des déchets.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière.

Dans le secteur Nh,

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravaning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme, les maisons mobiles, le stationnement des caravanes et des camping-cars sous réserve :
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - o qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels
 - o d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial
 - o que le nombre d'habitations légères de loisirs demeure inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Dans le secteur NI-1, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravanning.
- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme, aux conditions suivantes :
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
 - d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial,
 - que le nombre d'habitations légères de loisirs demeure inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisées :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiments d'habitations existant, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Npv, seuls sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations techniques liées à la production photovoltaïque d'électricité, sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du décret du 29/12/2023, notamment en termes de taille des panneaux, de maintien du couvert végétal ou de réversibilité des constructions et installations.

Dans le secteur Nr, seuls sont en outre autorisés :

- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée, sous réserve :
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
 - d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial.

En N-STEAL-n°11 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au domaine du Mas Delon au Puech :

- Deux constructions à vocation d'hébergement touristique (de type « gîte »), à condition :
 - de prévoir une intégration paysagère particulièrement soignée en matière d'implantation et d'aspect extérieur,
 - de réaliser au préalable une étude relative à l'aléa feu de forêt conforme à la doctrine de la DDTM en cas d'implantation dans la zone d'aléas,
 - de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher pour chaque construction,
 - de respecter le corps de la règle UApât de la plaine pour les chapitres « façade » et « toiture ».

En N-TECAL-n°12 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au camping des Vailhès à Celles :

- Trois constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail (de type « chalet »), à condition :
 - o de réaliser au préalable une étude relative à l'aléa feu de forêt conforme à la doctrine de la DDTM,
 - o d'être implantées sur le secteur sud du STECAL,
 - o de ne pas dépasser 25m² de surface de plancher pour chaque construction.
- Un emplacement de stationnement destiné à accueillir un véhicule à vocation d'artisanat et commerce de détail (de type « *food truck* »), à condition :
 - o de réaliser au préalable une étude relative à l'aléa feu de forêt conforme à la doctrine de la DDTM,
 - o d'être implantées sur le secteur sud du STECAL,
 - o de ne pas dépasser 35m² d'emprise au sol.
- Des constructions légères de type « aire de jeux », à condition :
 - o d'être implantées sur la partie nord du STECAL,
 - o de ne créer aucune surface de plancher,
 - o d'avoir un aspect intégralement en bois pour les structures.
- Les terrasses à condition :
 - o D'être réalisées en bois.

En N-TECAL-n°13 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant au camping du Mas de Riri à Celles :

- Un hangar à vocation de stockage et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition :
 - o de réaliser au préalable une étude relative à l'aléa feu de forêt conforme à la doctrine de la DDTM,
 - o d'être implanté en remplacement d'un hangar existant,
 - o d'avoir une surface n'excédant pas 20% de plus que celle du hangar présent à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques, dans le secteur Ntvb, seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
 - o que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
 - o de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

En N-TECAL-11, la hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

En N-TECAL-12, la hauteur ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

En N-TECAL-13, la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

- Emprise au sol -

Non règlementée.

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

En outre, pour la commune de Celles :

- Les menuiseries en PVC, en matériau synthétique ou thermoplastique sont interdites. Les matériaux employés seront choisis avec des couleurs mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.
- Le choix des couleurs est soumis à autorisation. Pour les matériaux présentant une grande surface de parement en couverture ou en élévation et risquant d'avoir un impact dans le site, la couleur devra faire l'objet d'un accord préalable avec présentation in situ. Les couleurs des constructions tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'insèrent et seront choisies en harmonie avec les dominantes du site. Les teintes claires sont interdites.
- L'impact dans le paysage devra être simulé dans un volet paysager accompagnant les demandes d'autorisation de travaux.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

En outre, pour la commune de Celles :

- Le matériau de couverture sera choisi en fonction de ses qualités d'insertion paysagère et des caractéristiques architecturales du projet. On accordera un soin particulier au choix de la couleur et à la valeur des matériaux pour qu'ils respectent la palette naturelle des paysages.
- Les couvertures métalliques « brillantes » sont interdites.
- Les toitures-terrasses et façades végétalisées sont autorisées. Les toits-terrasses non accessibles et non végétalisés sont interdits.
- Les éclairages en toiture ne devront pas remettre en cause la cohérence de la couverture.
- Les descentes et gouttières en PVC sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

- Clôtures -

Les clôtures traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et

installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Au sein de la zone Nj, les clôtures doivent être en pierres sèches locales (prédominance ruffe et basalte) et avoir une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes peuvent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture, barrière ou installation du même type est interdite.

N (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces non bâtis -

Pour la commune de Celles :

- Les murs de soutènement en pierre formant des terrasses sont aussi un élément important du paysage, il conviendra de les conserver au maximum.
- Les nouvelles terrasses sont autorisées, elles devront être tenues par des murs en pierre de basalte ou de ruffe locale avec un montage à sec ou joint en creux d'une hauteur maximum de 2m20.
- Les enrochements autres que des clapas en pierre de basalte local sont interdits.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'une intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

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

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Et dans le cas où cette adduction 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.

Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.
- Pour rappel, les prescriptions de chaque déclaration d'utilité publique (DUP) s'appliquent si elles sont plus contraignantes que le règlement du PLUi.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou bés présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'une récupération et d'une utilisation, sous réserve d'usage adéquat et dans le respect de la réglementation sanitaire départementale en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou éliminées sur la propriété.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la réglementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ne sont pas concernés par les règles de retrait et d'implantation ni par celles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.

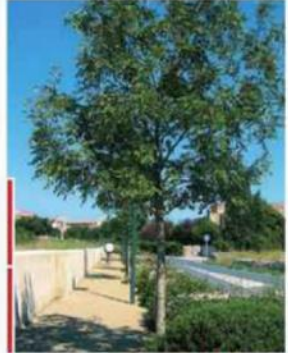
- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Liste d'essences végétales adaptées au milieu

Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres.

CAUE Languedoc-Roussillon.

ARBRES					
 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>Koeleruteria 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)					
ARBUSTES					
 Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m ²	 Arbre à perruque <i>Cotinus coggygria</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m ²	 Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m ²	 Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m ²	 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 2m ²	 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 m ²
Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwizia amabilis (mi-ombre)					
VIVACES					
 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 m ²	 Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m ²	 Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m ²	 Lobelia laxiflora <i>'Angustifolia'</i> : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m ²	 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 m ²	 Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m ²
Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe					