



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département de l'Hérault – Communauté de Communes
Grand Orb

Modification du PLU Commune HEREPIAN

Règlement du PLU après Modification



Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	AVRIL 2020	Création	JA	AFT
2	SEPTEMBRE 2020	Modification	JA	AFT
3	AVRIL 2021	Modification pour approbation	JA	AFT





TABLE DES MATIERES

LEXIQUE NATIONAL.....	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U ».....	8
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	9
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol	9
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	17
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	17
Section II - Conditions de l'occupation du sol	18
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	27
Section II - Conditions de l'occupation du sol	27
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU » ...	34
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAU	34
Section I - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	34
Section II - Conditions de l'occupation du sol	35
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	37
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	37
Section II - Conditions de l'occupation du sol	38
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	46
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	46
Section II - Conditions de l'occupation du sol	47
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AGRICOLES ET NATURELLES »	53
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	54
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	54
Section II - Conditions de l'occupation du sol	56
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N	60
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	60
Section II - Conditions de l'occupation du sol	61
ANNEXES OPPOSABLES DU REGLEMENT	65



LEXIQUE NATIONAL

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.

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

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

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

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.

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

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les



terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Voie publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme. Ses dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Il s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISÉES À L'ARTICLE R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

- Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

- R.111-2 : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- R.111-4 : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»
- R.111-21 : «La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
- La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.»
- R.111-22 : «La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 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 ».

➔ R.111-23 : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils »

ARTICLE 3 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1- les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- ➔ L.101.1 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire
- ➔ L.101.2 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection
- ➔ L.131-3 à L.131-7 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA), les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

2- les autres textes, codifiés dans les différents codes :

- ➔ la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs
- ➔ la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau
- ➔ la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres
- ➔ la loi «paysage» du 8 janvier 1993
- ➔ la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- ➔ la loi sur l'air du 30 décembre 1996
- ➔ la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- ➔ la loi du 17 janvier 2001, l'ordonnance du 20 février 2004 et le décret du 5 juin 2004, entré en vigueur le 1er août 2004
- ➔ la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001

- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- la loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable
- la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1)
- la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

3- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

4- les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

5- les articles L.102-13 et L.153-11 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-43 et L.153-60 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol. La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

7- la protection des vestiges archéologiques en application du Code du patrimoine.
En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, et aux servitudes d'Utilité Publique, les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés en toutes zones du P.L.U.

Ces ouvrages ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Préalable technique :

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas entier, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Les extensions de construction

- ✓ A destination d'habitat : aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée dans le cas d'une extension ne créant pas de nouveau logement ou de la construction d'une annexe. Toutefois, lorsque l'extension entraîne la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes et qu'en fin de compte le nombre de places requis défini par le présent PLU n'est plus atteint, une compensation des emplacements supprimés peut être exigée en fonction du contexte urbain dans lequel se situe le projet.
- ✓ Autres destinations : pour le calcul des places de stationnement exigées il n'est tenu compte que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Les changements de destination

Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement à réaliser est défini par la différence entre le nombre de places existantes et les besoins du projet par application des règles du présent PLU

Les travaux de réhabilitation

Dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, aucune nouvelle place de stationnement n'est requise, même si la surface de plancher est augmentée.

Véhicules motorisés : Nombre de place ou superficies de stationnement à créer

Destination	Types	A prévoir
Habitations	Habitat individuel	2 places
	Habitat collectif	
	Hébergement hôtelier	1 place pour 50m ²
	Hébergement personnes âgées	1 place pour 3 logements
	Hébergement de tourisme	1 place par logement
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place à réaliser est déterminé après étude des besoins notamment en fonction De leur nature, Du taux de fréquentation, Des besoins des salariés, De leur situation géographique au regard notamment des parcs publics de stationnement	
Commerce	60% de la surface de plancher affectée à la réception du public	



et activités de services	Sauf dans la zone UA	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	60% de la surface de plancher
	Industrie	75% de la surface de plancher
	Entrepôt	50% de la surface de plancher

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone correspondant au centre ancien de la commune constitué essentiellement d'habitat ainsi que de services et d'activités diverses.

Cette zone urbaine dense est caractérisée par des constructions anciennes édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement de l'espace public.

La zone UA comprend deux secteurs :

- le secteur UA1 correspondant au bâti le plus ancien et/ou présentant un intérêt patrimonial fort,
- le secteur UA2 correspondant à une extension ancienne présentant un intérêt patrimonial moindre.

NOTA :

La zone UA d'Hérépian est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (servitudes d'utilité publique, cf. pièce 4.2) dont les règles s'appliquent en sus du P.L.U. (les règles les plus restrictives s'appliquent).

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

X ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d’entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l’accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d’hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d’habitations.

X ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l’exception de celles interdites à l’article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section 2 - Conditions de l’occupation du sol

X ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute création nouvelle ou modifications de l’usage d’accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l’administration départementale.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 50 mètres.

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

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoir) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et desservant au moins deux logements sera constituée d'une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres, ou 3,50 mètres pour une voie à sens unique, et d'au moins 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute occupation ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux (article R1321-57 du code de la santé).

Assainissement

- Assainissement des eaux résiduaires urbaines : Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Eaux usées : Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.
- Eaux non domestiques : Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.
- Eaux d'exhaure et eaux de vidange : Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

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

Electricité - téléphone - Télédistribution - Gaz

Les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

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

Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements.

Défense Incendie :

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

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

✕ ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions de construction, ou les nouvelles constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, une implantation en recul de l'alignement est autorisée dès lors que :

- Les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont-elles mêmes implantées en recul.
- Des nécessités techniques l'imposent.

Cas particulier des piscines : Non réglementé

X ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou suivant une distance qui comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier des piscines : Non réglementé

X ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé

X ARTICLE UA 8 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

X ARTICLE UA 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à : 12,50 mètres et R+2 (3 niveaux). Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

X ARTICLE UA 10 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

- Règle générale à la zone UA :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane en adéquation avec la palette de couleurs disponible en mairie.

Les souches de cheminées seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

Les toitures terrasses ne sont admises que pour les constructions nouvelles. Leur emprise ne pourra dépasser 40% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

➤ Pour le secteur UA1 uniquement :

- Dans le cadre de restauration de constructions anciennes, les matériaux traditionnels de couverture seront conservés.
- Les versants des toitures doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

Les façades :

➤ Règle générale à la zone UA :

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie. - Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

- Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

➤ Pour le secteur UA1 uniquement :

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière. Il est recommandé de privilégier les proportions rectangulaires verticales, c'est à dire plus hautes que larges, de même que l'encadrement en pierres dans un ton ou aspect d'enduit différent de celui de la façade.

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. Dans tous les cas, leur couleur respectera la palette de couleurs disponible en mairie, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc. La finition sera talochée, grésée ou grattée.

Tout élément de modénature préexistant, mis en évidence notamment lors du décaissage des façades, doit être maintenu et remis en valeur.

Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas simplement plaquées sur la façade mais intégrées avec au moins un mur latéral. Leur couverture sera constituée à l'identique de celle du corps principal. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

Les clôtures :

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

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

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

Ainsi, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage rigide à la condition qu'il soit masqué par une haie vive composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

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

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

Sont interdits :

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

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les matériaux proscrits :

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

Les lignes électriques :

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

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

Les énergies renouvelables

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

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

X ARTICLE UA 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place par 50 m² de surface de plancher.

X ARTICLE UA 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

La zone est concernée par les obligations légales de débroussaillage mises en œuvre en vertu de l'application de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé.

Application de l'obligation de débroussaillage :



Chaque construction et installation, doit débroussailler un périmètre de 50 mètres autour de cette construction ou de cette installation et un périmètre de 10 mètres autour des chemins et accès.

X ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

X ARTICLE UA 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

Elle comprend un secteur UDa dans lequel toute construction nouvelle est interdite.

NOTA :

La zone UD d'Hérépian est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (servitudes d'utilité publique, cf. pièce 4.2) dont les règles s'appliquent en sus du P.L.U. (les règles les plus restrictives s'appliquent).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Pour l'ensemble de la zone :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Pour le secteur UDa :

- toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et

ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

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

Voirie

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

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

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

Eau potable

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

Assainissement

- Assainissement des eaux résiduaires urbaines : Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Eaux usées : Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.
- Eaux non domestiques : Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.
- Eaux d'exhaure et eaux de vidange : Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.
- Assainissement - Eaux pluviales : Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le

réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

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

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

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

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

Ordures ménagères

Un ou plusieurs emplacements à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourront être exigés en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain

Défense Incendie :

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

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

ARTICLE UD 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,



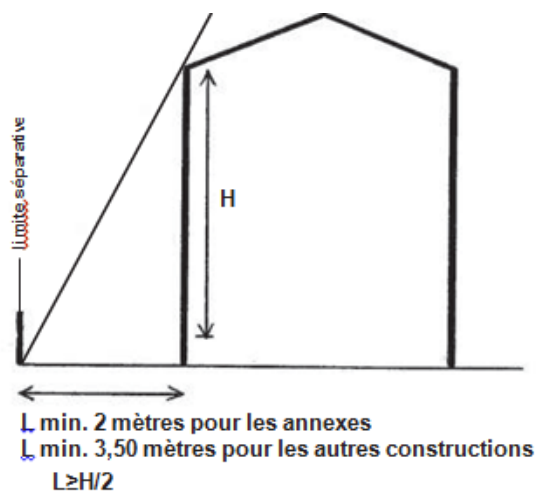
- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale.
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Cas particulier :

Les garages : Dans le cas des garages, il ne sera pas toléré d'implantations différentes et un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

Les piscines : Non réglementé

X ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives. A l'exception des annexes n'excédant pas 4m de hauteur qui peuvent être admises en limite séparative.

Cas particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 m (bord franc du bassin) par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques (machineries, filtration piscines) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

X ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UD 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 40%.

ARTICLE UD 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt public : Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques ou d'intérêt public qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

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

ARTICLE UD 10 : ASPECT EXTERIEUR

Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt public :

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

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

Pour les autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts en tuile canal (de terre cuite), ou romane

Cependant, les toitures-terrasses peuvent être admises.

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

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les panneaux solaires ou éléments photovoltaïques, les appareils de conditionnement d'air et les paraboles sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les clôtures :

Règle générale : Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures seront constituées d'un muret de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

Une clôture constituée d'un mur d'une hauteur de 2 mètres pourra être autorisée en limite de l'emprise publique lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement.

Cas particulier des murs de soutènement faisant office de clôtures sur voie ou entre voisins.

- Pour une pente inférieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,60 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque 2 mètres minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate- forme dudit terrain (cf. schéma suivant).

En cas de nécessité technique, la hauteur du premier mur pourra être portée à une hauteur de 3 mètres puis répétée chaque 2 mètres minimum au-delà de cette hauteur par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain.

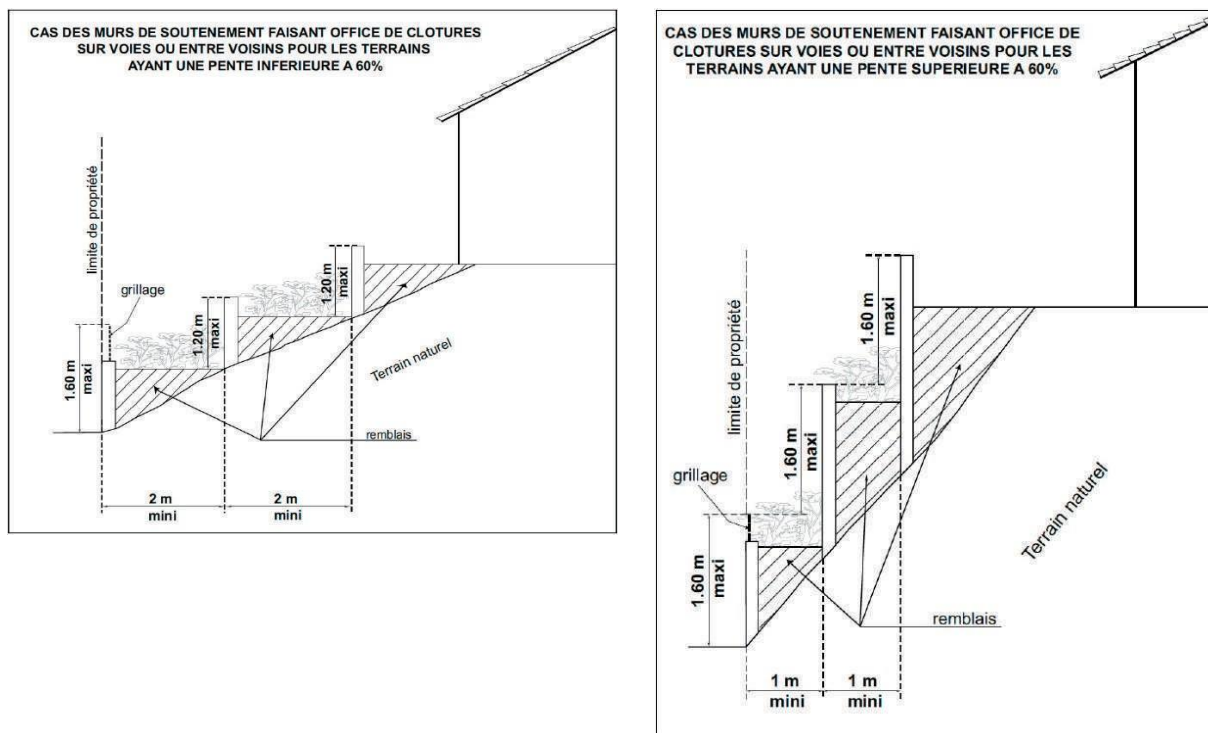
Dans tous les cas, à l'arase de la plateforme dudit terrain, la règle générale sur les clôtures s'applique.

- Pour une pente supérieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,60 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque mètre minimum par des murs dont la hauteur ne devra pas dépasser de plus de 1,60 m le mur précédent, et cela jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma suivant).

En cas de nécessité technique, la hauteur du premier mur pourra être portée à une hauteur de 5 mètres puis répétée au-delà de cette hauteur chaque mètre minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain.

Dans tous les cas, à l'arase de la plateforme dudit terrain, la règle générale sur les clôtures s'applique.



Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les matériaux proscrits :

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

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

Les lignes électriques :

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

Dans tout nouveau lotissement ou groupe d'habitations, l'installation en souterrain est obligatoire.

Les énergies renouvelables

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

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

ARTICLE UD 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et à une distance maximale de voirie de 150 mètres depuis l'entrée du lieu de l'habitation ou de l'activité. 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 accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux place de stationnement par logement. Pour des logements à vocation sociale, une seule place par logement au minimum est imposée.

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

ARTICLE UD 12 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

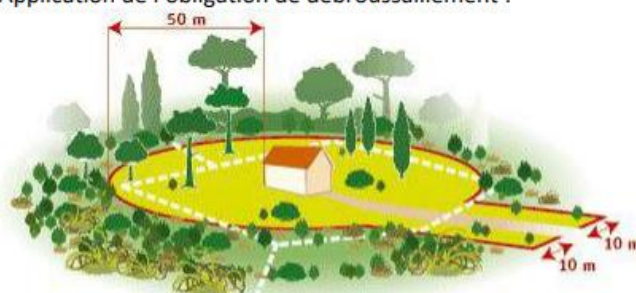
Il est imposé 60% minimum d'espaces libres. En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3 000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

La zone est concernée par les obligations légales de débroussaillage mises en œuvre en vertu de l'application de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé.

Application de l'obligation de débroussaillage :



 Zone à débroussailler par le propriétaire

Chaque construction et installation, doit débroussailler un périmètre de 50 mètres autour de cette construction ou de cette installation et un périmètre de 10 mètres autour des chemins et accès.

X ARTICLE UD 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

X ARTICLE UD 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée aux activités secondaires (industries, artisanat) et tertiaires (services, bureaux, commerces).

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation
- les piscines
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;

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

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de 100 m et se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Les voies nouvelles à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

Eau potable

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

Assainissement

- Assainissement des eaux résiduaires urbaines : Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Eaux usées : Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.
- Eaux non domestiques : Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.
- Eaux d'exhaure et eaux de vidange : Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux

réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines. En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée par le service, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

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

Ordures ménagères

Un emplacement à container avec un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou de l'activité devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

Défense Incendie :

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

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

X ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

X ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être :

- Soit éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance (L) horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- Soit implantées en limite séparative

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Les installations et dépôts visés aux articles R 442-2 et R 443-1 du code de l'urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur.

X ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

X ARTICLE UE 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 50%.

X ARTICLE UE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.



ARTICLE UE 10 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Toitures

Sont admises les toitures tuiles, les terrasses et les vérandas.

Sont interdites les toitures en Fibrociment apparent, les tôles ondulées, les bardeaux et tous matériaux réfléchissants sauf les panneaux solaires.

Clôtures

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

La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre (mur ou grillage). Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons de sécurité avec une limite maximale fixée à 2,20 mètres.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les énergies renouvelables

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

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

ARTICLE UE 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les commerces et services assimilables à des commerces : les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².

- Pour les activités industrielles et artisanales : une place de stationnement par tranche de 50 à 60 m² de surface de plancher.
- Pour les activités hôtelières et d'hébergement : une place de stationnement pour deux chambres et une place supplémentaire par tranche de 5 chambres pour le personnel.

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

Les garages pourront être réalisés en sous-sol des immeubles.

X ARTICLE UE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

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

La zone est concernée par les obligations légales de débroussaillage mises en œuvre en vertu de l'application de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé.

Application de l'obligation de débroussaillage :



Chaque construction et installation, doit débroussailler un périmètre de 50 mètres autour de cette construction ou de cette installation et un périmètre de 10 mètres autour des chemins et accès.

X ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

 ARTICLE UE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAU

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est urbanisable dans une deuxième phase après réalisation et mise à niveau des réseaux, et sous réserve que les dents creuses de la zone urbaine soient occupées à 50% minimum (selon constat fait dans le rapport de présentation à la date d'approbation du P.L.U.).

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par la voie d'une modification du P.L.U. ou une procédure équivalente.

Section I - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE OAU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

X ARTICLE OAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE OAU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE OAU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE OAU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et constructions autorisées doivent respecter un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les équipements d'infrastructure et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite du domaine public.

ARTICLE OAU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et extensions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE OAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementée.

ARTICLE OAU 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE OAU 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE OAU 10 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol autorisés ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

 ARTICLE OAU 11 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

 ARTICLE OAU 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

 ARTICLE OAU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

 ARTICLE OAU 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa, destiné principalement à l'habitat individuel groupé, secondairement à l'habitat collectif de faible hauteur dont l'urbanisation est prévue à court terme.
- le secteur 1AUc, destiné principalement à l'habitat individuel groupé, secondairement à l'habitat collectif de faible hauteur, dont l'aménagement est conditionné à l'urbanisation prioritaire du secteur 1AUa.

Les secteurs 1AUa et 1AUc correspondant au secteur de Brunasseng, devront être aménagés suivant les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur et devront faire l'objet d'un aménagement sous forme d'opération d'ensemble.

- le secteur 1AUd, destiné principalement à l'habitat individuel,

NOTA :

La zone 1AU est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

X ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

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

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

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

Voirie

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

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

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie ouverte à la circulation automobile sera de :

- 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

Eau potable

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

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux (article R1321-57 du code de la santé).

Assainissement

➤ Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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

➤ Eaux usées

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

➤ Eaux non domestiques

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

➤ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

➤ Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-

même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

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

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées ci-dessus, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

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

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

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz doivent être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Un emplacement à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

Défense Incendie :

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

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



X ARTICLE 1AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale.
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Cas particulier :

Les garages : Dans le cas des garages, il ne sera pas toléré d'implantations différentes et un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

Les piscines : Non réglementé.

X ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

➤ Pour le secteur 1AUa et 1AUc :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives. A l'exception des annexes n'excédant pas 4m de hauteur qui peuvent être admises en limite séparative.

➤ Pour le secteur 1AUd :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives. A l'exception des annexes n'excédant pas 4m de hauteur qui peuvent être admises en limite séparative.

➤ Pour l'ensemble de la zone

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Implantation des piscines : Dans l'ensemble de la zone, les piscines non couvertes seront implantées à 1 m au minimum des limites séparatives.

X ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

X ARTICLE 1AU 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

- 40% pour les secteurs 1AUa et 1AUc
- 40% pour le secteur 1AUd

X ARTICLE 1AU 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres.

Cas particulier des constructions publiques ou des constructions d'intérêt public :

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

X ARTICLE 1AU 10 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions publiques ou des constructions d'intérêt public :

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

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

Pour les autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts en tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Cependant, les toitures-terrasses peuvent être admises.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale). Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées d'un muret de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

En limite séparative, un simple grillage à maille rigide est admis. La hauteur totale est limitée à 1,80 mètre mais des hauteurs supérieures peuvent être admises après accord des propriétaires voisins avec une limite maximale fixée à 2,20 mètres

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain existant après aménagement.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les matériaux proscrits :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. est interdit.

Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Les énergies renouvelables

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

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

ARTICLE 1AU 11 : STATIONNEMENT

Principe général :

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en

dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 m pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement par logement. Pour des logements à vocation sociale, une seule place par logement au minimum est imposée.
- Pour les commerces : les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².
- Pour les activités artisanales : il est imposé une place par tranche de 50 à 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé :

- 60% pour les secteurs 1AUa et 1AUc
- 60% pour le secteur 1AUd

En outre, 60% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les noues devront être conservées en espace vert.

Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre pour trois places. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La zone est concernée par les obligations légales de débroussaillage mises en œuvre en vertu de l'application de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé.

Application de l'obligation de débroussaillage :



Chaque construction et installation, doit débroussailler un périmètre de 50 mètres autour de cette construction ou de cette installation et un périmètre de 10 mètres autour des chemins et accès.

X ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

X ARTICLE 1AU 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Caractère de la zone :

Cette zone, insuffisamment équipée, a vocation à accueillir de l'hébergement touristique. Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2)

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1AUH 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
les constructions à usage d'habitation non liées à de l'hébergement touristique ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées incompatibles avec la proximité des logements et activités autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AUH 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE 1AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

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

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

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

Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de 50 m et se terminer par un dispositif permet- tant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Les voies nouvelles à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

X ARTICLE 1AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

Eau potable

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

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux (article R1321-57 du code de la santé).

Assainissement

➤ Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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

↳ Eaux usées

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

↳ Eaux non domestiques

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

↳ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée par le service, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

↳ Assainissement - Eaux pluviales

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

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

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

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

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

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

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

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

Ordures ménagères

Un emplacement à container avec un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou de l'activité devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

Défense Incendie :

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

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

X ARTICLE 1AUH 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 20 mètres de la RD908
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

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

X ARTICLE 1AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce2.2), soit :

- 5 mètres par rapport à la limite séparative Est,
- 10 mètres par rapport à la limite séparative Sud
- 40 mètres par rapport à la limite séparative actuelle (hors emplacement réservé).

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise à l'intérieur d'un plan de masse ou dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

X ARTICLE 1AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

X ARTICLE 1AUH 8 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 35%.

X ARTICLE 1AUH 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

X ARTICLE 1AUH 10 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts en tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Cependant, les toitures-terrasses peuvent être admises.

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

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la

même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées d'un muret de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

En limite séparative, un simple grillage à maille rigide est admis. La hauteur totale est limitée à 1,80 mètre mais des hauteurs supérieures peuvent être admises après accord des propriétaires voisins avec une limite maximale fixée à 2,20 mètres.

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain existant après aménagement.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les matériaux proscrits :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. est interdit.

Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Les énergies renouvelables

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

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

ARTICLE 1AUH 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 m pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

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

Les garages pourront être réalisés en sous-sol des immeubles.

X ARTICLE 1AUH 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 50% d'espaces libres. En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre pour trois places. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La zone est concernée par les obligations légales de débroussaillage mises en œuvre en vertu de l'application de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé.

Application de l'obligation de débroussaillage :



Chaque construction et installation, doit débroussailler un périmètre de 50 mètres autour de cette construction ou de cette installation et un périmètre de 10 mètres autour des chemins et accès.

X ARTICLE 1AUH 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

X ARTICLE 1AUH 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AGRICOLES ET NATURELLES »

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse économique, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives.

Elle est parfois indiquée :

- « i » correspondant à la zone inondable
- et/ou « z » correspondant à une zone de compensation au titre de l'évaluation environnementale du P.L.U.

NOTA :

La zone A d'Hérépian est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (servitudes d'utilité publique, cf. pièce 4.2) dont les règles s'appliquent en sus du P.L.U. (les règles les plus restrictives s'appliquent).

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

X ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone agricole, et donc interdites, sont les suivantes :

- les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, les installations classées non agricoles et les lotissements à usage d'activité ;
- les aires de camping de plus de 25 places ;
- les terrains de stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires) ;
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les abris de jardins ;
- les golfs et terrains de jeux ;
- les carrières;

- les terrassements et affouillement non liés à l'exploitation agricole ;
- les parcs photovoltaïques et les centrales éoliennes ;

Lorsqu'elle est indiquée « i », sont également interdites :

- les constructions nouvelles et les créations de logements,
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de matériaux.

Lorsqu'elle est indiquée « z », sont également interdites :

- toutes les occupations ou utilisations du sol compromettant l'activité de pâturage.

X ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

➤ Pour la zone A, sauf lorsqu'elle est indiquée « i » :

Les constructions et installations autorisées sous conditions sont :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux conditions que leurs implantations dans la zone soient justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement du service, de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler.
- les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole : Un seul bâtiment à usage d'habitation aux conditions :
 - de ne pas dépasser une surface de plancher maximale de 200 m²
 - d'être construit en continuité des bâtiments principaux de l'exploitation
 - de respecter une distance maximale de 10 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques sauf justifications de contraintes particulières
 - de justifier de la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation
- les bâtiments techniques et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole aux conditions que leur surface soient cohérentes avec les besoins de l'exploitation, en continuité avec l'existant et de leur bonne intégration paysagère.
 - les bâtiments nécessaires en continuité avec la production, les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation.
- l'aménagement de bâtiments en vue d'activités de diversification pour autant que ces activités restent accessoires par rapport à l'exploitation agricole :
 - des gîtes ruraux dans le bâti ou en extension dans la limite de 3 par exploitation,
 - le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements liés à l'exploitation avec équipements sanitaires,
 - une aire de camping naturelle dans la limite de 25 emplacements sur une superficie maximale de 1 ha avec équipements sanitaires.
- l'extension mesurée à compter de la date d'approbation du PLU en une seule fois des bâtiments à usage d'habitation occupés et liés à une exploitation agricole aux conditions de ne pas dépasser 20% d'emprise au sol et dans la limite de 40 m², de ne pas changer la destination initiale du bâtiment, ni de créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâtiment existant.

- la reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre autre que l'inondation.
- les travaux de rénovation du bâti existant dans un but de conservation et de confort sans extension ni changement de volume et sans changement de destination des bâtiments existants.
- les affouillements et exhaussements de sols réalisés avec des matériaux naturels et strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient installés en toiture ou en façade des constructions.

➤ Pour le secteur Ai les constructions et installations autorisées sous conditions sont :

- les travaux de rénovation du bâti existant dans un but de conservation et de confort sans extension ni changement de volume et sans changement de destination des bâtiments existants.
- les panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient installés en toiture ou en façade des constructions.
- l'extension pour un bâtiment d'habitation jusqu'à 20 m².
- l'extension pour un bâtiment lié à l'activité agricole jusqu'à 20%.
- l'implantation de serres à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole, et qu'elles respectent les prescriptions du PPRi (qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux, qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant et qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 mètres).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE A 3 : - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

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

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

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

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (Largeur minimale de la voie : 3,50 mètres). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 : - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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

Assainissement - eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Le pétitionnaire est tenu d'établir ou de faire établir par un bureau spécialisé le projet dimensionné et adapté de son dispositif qui devra être justifié par rapport aux caractéristiques pédologiques du terrain.

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

Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

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

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

Défense Incendie : Cas des constructions à risque courant important : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

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

X ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 25 mètres de l'axe des routes à grande circulation
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies

Non réglementé pour les équipements d'utilité publique nécessaires aux infrastructures.

X ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

X ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

X ARTICLE A 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE A 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâti-ment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est fixée à :

- 8,50 m hors tout pour les constructions à usage d'habitation,
- 10,00 mètres hors tout pour les autres constructions.

X ARTICLE A 10 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les toitures seront obligatoirement en pente douce avec une couverture en tuiles canal ou similaire. En cas de ressaut dans la composition des toitures, le plan vertical ne peut être inférieur à 1 m de hauteur. Des adaptations sont admises en cas d'utilisation d'éléments photovoltaïques ou panneaux solaires.

Les énergies renouvelables

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

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

Les murs de clôture sont interdits. Seuls sont autorisés les grillages doublés ou non d'une haie vive.

ARTICLE A 11 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément à l'arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 - Prévention des incendies de forêts «débroussaillage et maintien en état débroussaillé» (Cf. annexe XI), sur les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 (cinquante) mètres à mesurer à partir de la construction ou de la limite du chantier ou de l'installation, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 5 (cinq) mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillage, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dès que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlement.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue un secteur Na dans lequel sont admis des aménagements et des constructions mesurés, liés notamment à des activités de plein air, sous réserve de respecter la réglementation du P.P.R.I.

NOTA :

La zone N d'Hérépian est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (servitudes d'utilité publique, cf. pièce 4.2) dont les règles s'appliquent en sus du P.L.U. (les règles les plus restrictives s'appliquent).

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

X ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- les nouvelles constructions, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 ;
- les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures ;
- les entrepôts et tout stockage ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières ;
- les parcs photovoltaïques ;
- les éoliennes.

X ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour l'ensemble de la zone N :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la

reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

- L'extension mesurée, et une seule fois à compter de l'approbation du P.L.U., des bâtiments existants dans la limite de 20% d'emprise au sol déjà construite et dans la limite de 40 m².

- Les équipements d'utilité publique :

- . soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...)
- . soit nécessaires à l'accessibilité du site.

- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques

qui y sont liés. Pour le secteur Na :

Les aménagements et constructions mesurées, liés à des activités de loisirs de plein air et sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.I.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

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

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

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

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

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

Assainissement - eaux usées

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. Pour se faire, le pétitionnaire devra proposer une étude de sol justifiant le dimensionnement de son installation d'assainissement autonome en fonction des contraintes du sol et du site. (Cf. art 5 superficie de la parcelle) En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Défense Incendie : Cas des constructions à risque courant important : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

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

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 devront être implantées à :

- 35 mètres des routes départementales
- 15 mètres des autres voies

X ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

X ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETES OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

X ARTICLE N 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

X ARTICLE N 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions autorisées à l'article 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

X ARTICLE N 10 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les énergies renouvelables

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

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

X ARTICLE N 11 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

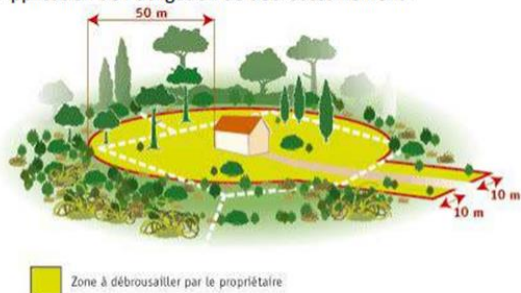
X ARTICLE N 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces portés au plan de zonage « espaces boisés à protéger » existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par les obligations légales de débroussaillage mises en œuvre en vertu de l'application de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé.

Application de l'obligation de débroussaillage :



Chaque construction et installation, doit débroussailler un périmètre de 50 mètres autour de cette construction ou de cette installation et un périmètre de 10 mètres autour des chemins et accès.

X ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

X ARTICLE N 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES OPPOSABLES DU REGLEMENT

ANNEXE 1

STATIONNEMENT (ARTICLE L 151-33 DU CODE DE L'URBANISME, CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ANNEXE 2

LE DEFRICHEMENT

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985)

(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990)

(Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur au plus tard le 5 juillet 1993)

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 I Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code.

La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

ANNEXE 3

DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

Articles L 322.3 et L 322.3-1 du Code Forestier (Loi n° 92-613 du 6 juillet 1992)

Article L 322.3 : Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L 321.1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L 321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires dans les zones suivantes :

- abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311.1, L 315.1 et L 322.2 du code de l'urbanisme ;
- terrains mentionnés à l'article L 443.1 du code de l'urbanisme.

Dans les cas mentionnés au a ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et des ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b, c et d ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

En outre, le maire peut :

1° porter de cinquante à cent mètres l'obligation mentionnée au a ci-dessus ;

2° décider qu'après une exploitation forestière le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt définis par l'article 21 de la loi n° 91.5 du 3 janvier 1991 modifiant diverses dispositions intéressant l'agriculture et la forêt peuvent imposer dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Article L.322.3.1. Lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent, en application des articles L.322.1. et L.322.3, s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, le propriétaire ou l'occupant du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillage qui n'exécuteraient pas eux-mêmes ces travaux ne peuvent s'opposer à leur réalisation par celui qui en a la charge.

ANNEXE 4

PALETTE CHROMATIQUE FACADES

Pays Haut Languedoc et Vignobles
Habitat

Colorons le Pays

COULEURS DE RÉFÉRENCE POUR LES ENDUITS,
BADIGEONS ET PEINTURES DE FAÇADES

	01	02	03	04	05
J					
R					
V					

Un territoire de projets

Document de communication non d'autorisation

centrales Cédric Pélissier - Document contractuel sous réserve de la loi 1033 - Utilisation du logo 1033 - Repas pour la loi 1033

PALETTE CHROMATIQUE MENUISERIES

Pays Haut Languedoc et Vignobles
Habitat

Colorons le Pays

COULEURS DE RÉFÉRENCE POUR LES MENUISERIES

	V	M	B	N
01				
02				
03				
04				

Un territoire de projets

Document de communication non d'autorisation

Pays Haut Languedoc
et Vignobles

ANNEXE 5

LE REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ACCES POUR L'APPROCHE DU MATERIEL INCENDIE

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

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

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.