Lodévois & Larzac
Communauté de Communes

PLUi Lodévois & Larzac

Règlement

Document de travail **V5** – Juillet 2023

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3

SIGLES 5

Préambule 7

Définitions 10

Dispositions supérieures et règles générales applicables à l'ensemble du territoire 15

Règles applicables à l'entité territoriale du Causse du Larzac et de l'Escandorgue 22

Zone UA – Causse du Larzac et Escandorgue 23

Zone UC – Causse du Larzac et Escandorgue 29

Zone UE – Couvarels (Causse) 35

Zone UEC – Les Rocailles (Causse) 39

Zone UT – Causse du Larzac et Escandorgue (Temple de Lerab Ling) 44

Zone 1AU – Causse du Larzac et Escandorgue 45

Zone 2AU – Causse du Larzac et Escandorgue 50

Zone 2AUE – Causse du Larzac et Escandorgue 56

Zone A – Causse du Larzac et Escandorgue 61

Zone N – Causse du Larzac et Escandorgue 69

Liste d'essences végétales 74

adaptées au milieu 74

Règles applicables à l'entité territoriale des Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 75

Zone UA – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 76

Zone UC – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 82

Zone 1AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 88

Zone 2AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 93

Zone UE – Les Arques (Contreforts) 99

Zone A – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 106

Zone UEP – Fozières (Contreforts) 114

Zone N – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 115

Liste d'essences végétales 120

adaptées au milieu 120

Règles applicables à l'entité territoriale de la Ville de Lodève 121

Zone UA – Ville de Lodève 123

Zone UB – Ville de Lodève 127

Zone UC – Ville de Lodève 128

Zone UE1 – Le Moulinage (Lodève) 134

Zone UE2 – Entrée de ville Nord (Lodève) 139

Zone UEC1 – Le Capitoul (Lodève) 144

Zone UEC2 – Entrée de ville Sud (Lodève) 149

Zone 2AU – Ville de Lodève 154

Zone A – Ville de Lodève 160

Zone N – Ville de Lodève 168

Liste d'essences végétales 173

adaptées au milieu 173

Règles applicables à l'entité territoriale de la Plaine du lodévois 175

Zone UA – Plaine du Lodévois 176

Zone UC – Plaine du Lodévois 182

Zone UEC – La Méridienne (Plaine) 188

Zone 1AU – Plaine du Lodévois 193

Zone 1AUE – OZE Michel Chevalier (Plaine) 198

Zone 2AU – Plaine du Lodévois 204

Zone 2AUEP – Plaine du Lodévois 210

Zone A – Plaine du lodévois 212

Zone N – Plaine du lodévois 220

Liste d'essences végétales 226

adaptées au milieu 226

SIGLES

AAC : Aire d'alimentation de captage.
ABF : Architecte des bâtiments de France.
AEP : Adduction d'eau potable.
AEU : Assainissement des eaux usées.
ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).
AOC : Appellation d'origine contrôlée.
AOP : Appellation d'origine protégée.
APE : Activité principale d'exploitation.
ARS : Agence Régionale de Santé.
AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
CCL&L : Communauté de communes Lodévois & Larzac.
CDPENAF : Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
CDD : Contrat à durée déterminée.
CDI : Contrat à durée indéterminée.
CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.
CES : Coefficient d'emprise au sol.
CD : Conseil départemental.
CLIRE : Climat et résilience (loi du 22 août 2021).
COS : Coefficient d'occupation du sol.
DOO : Document d'orientation et d'objectifs (du SCoT).
EIE : Etat initial de l'environnement.
ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 23 novembre 2018)
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ENR : Energie renouvelable.
ERP : Etablissement recevant du public.
ETA : Entreprise de travaux agricoles.
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
IGP : Indication géographique protégée.
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques.
MSA : Mutualité sociale agricole.
MEDDE : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.
MSP : Maison de santé pluridisciplinaire.
NGF : Niveau altimétrique d'un terrain ou de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN 69).
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation.
OM : Ordures ménagères.
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.
ORT : Opération de rénovation territoriale (convention-cadre).
OZE : Occitanie zones d'activités.
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables.
PCAET : Plan climat air-énergie territorial.
PCH : Pays Cœur d'Hérault.
PGRE : Plan de Gestion de la Ressource en Eau.
PHE : Plus hautes eaux.
PLU(i) : Plan local d'urbanisme (intercommunal).
PNR : Parc naturel régional.
PPR : Plan de prévention des risques.
POS : Plan d'occupation des sols.
PVD : Petites villes de demain (programme).
RDDECI : Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
RGP : Recensement général de la population (INSEE).
RNU : Règlement national d'urbanisme.
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.
SAU : Surface agricole utile.
SCoT : Schéma de cohérence territoriale.
SIG : Système d'information géographique.
SPANC : Service public d'assainissement non collectif.
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.
SRU : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).
STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.
SSIAD : Service de soins infirmiers à domicile.
TCAM : Taux de croissance annuel moyen.
TCSP : Transport en commun en site propre.
TP TC : Transport public / transport en commun.
TVB : Trame verte et bleue.
UTN : Unité touristique nouvelle.
VAE : Vélo à assistance électrique.
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
ZH : Zone humide.

Préambule

Champ d'application :

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

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

Division du territoire en entités territoriales

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

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

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

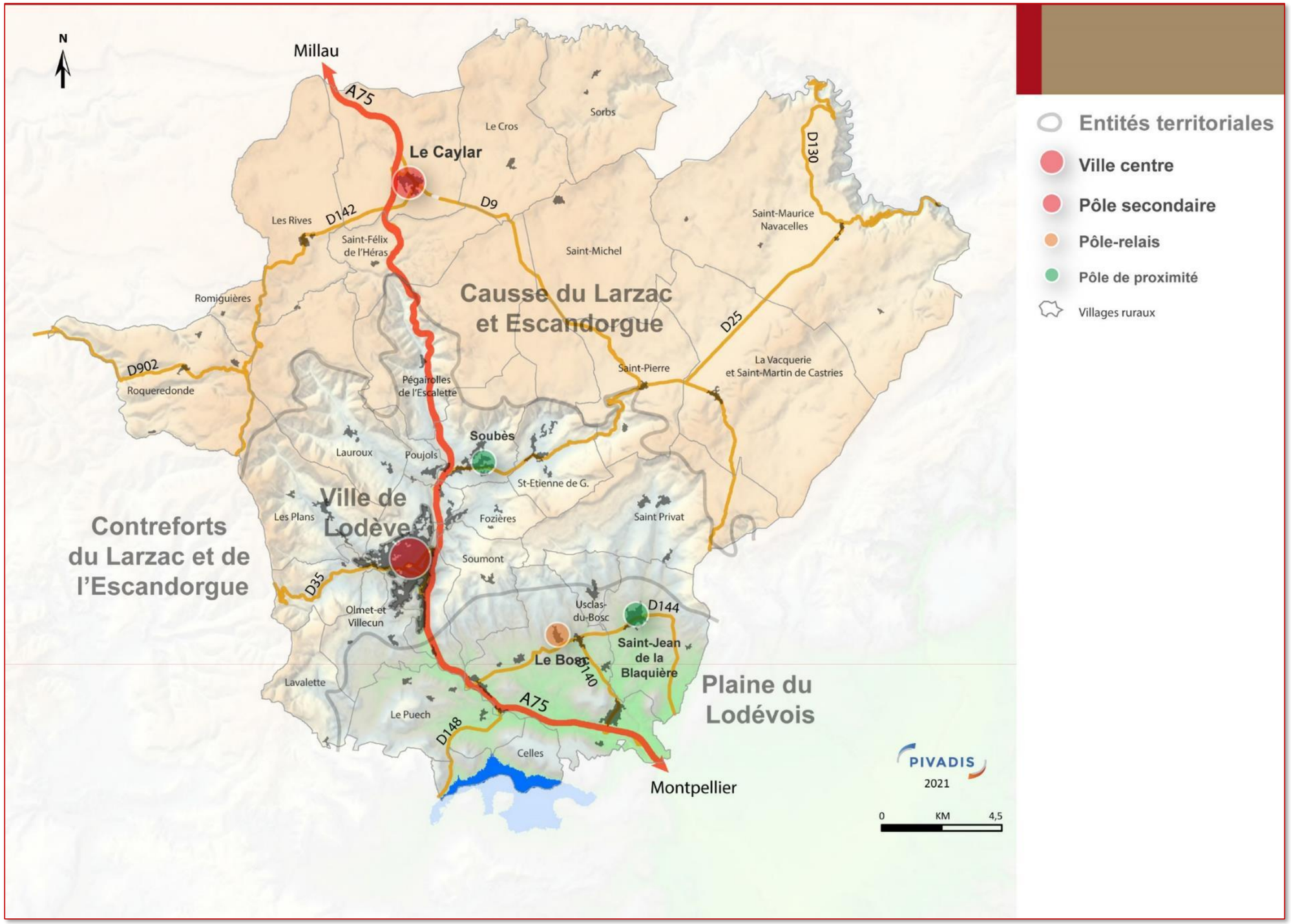
Division du territoire en zones

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

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

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

Armature territoriale du PLUi (pour rappel)



Présentation du règlement

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

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

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

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

Le règlement est assorti d'annexes de portée prescriptive :

- Liste des emplacements réservés,
- Liste des éléments de paysage et de patrimoine à préserver,
- Nuanciers de couleurs par secteurs.

La structure générale du règlement écrit propre à chaque zone suit les rubriques du code de l'urbanisme, comme présenté ci-après :

PRÉAMBULE : CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

- Mixité sociale et fonctionnelle -

CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur -

- Emprise au sol -

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

- Implantation par rapport aux parcelles voisines -

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

- Façades -

- Toitures -

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

- Installations techniques -

CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES NON BÂTIS

- Clôtures -

- Espaces non bâtis -

- Stationnement -

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -

- Eau potable -

- Assainissement -

- Eaux pluviales -

- Electricité et télécommunications -

Définitions

Destination et sous-destinations des constructions

Le code de l'urbanisme (art. R. 151-28) prévoit 5 destinations pour les constructions, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations, présentées dans le tableau ci-après, sont définies par l'arrêté du 21 novembre 2016 modifié.

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

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

Pour rappel :

- Les changements de destination ou de sous-destination comportant des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment exigent un permis de construire.
- Les changements de destination sans travaux exigent le dépôt d'une déclaration préalable.
- Les changements de sous-destination sans travaux ne nécessitent pas d'autorisation.
- les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Définitions légales (rappel)

Etablissement recevant du public

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

Surface de plancher des constructions

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Définitions du PLUi

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

Affouillements et exhaussements de sol

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

Alignement

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

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

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

Construction

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

Coefficient d'emprise au sol

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Force (d'un arbre)

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

Gabarit

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

Grillage

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

Grille

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Pastoralisme

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

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

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

Dispositions applicables au territoire soumis à la loi Montagne

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

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

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

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

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

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

L'intégralité de la commune de Celles est située dans le périmètre du site classé formé par la « vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords » instauré par décret du 21 août 2003.

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

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

Parc naturel régional du Haut-Languedoc

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

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

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

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

Monuments historiques

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

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

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

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

Constructibilité

- Travaux sur bâti existant non conforme aux règles actuelles :

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

- Date d'application des règles :

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

- Reconstruction après démolition ou destruction :

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

- Restauration sans changement de destination :

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

Risques naturels

NB : en sus des risques règlementaires énoncés ci-dessous, le PLUi localise sur le règlement graphique des secteurs dans lesquels des risques (notamment de ruissellement, d'inondation, de mouvement de terrain…) sont avérés et y édicte, dans le corps du règlement écrit, des règles particulières.

Pour rappel :

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

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

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

- Fozières,
- Lauroux
- Les Plans,
- Lodève,

- Olmet et Villecun,
- Pégairolles de l'Escalette,
- Poujols,
- Saint-Etienne de Gourgas,
- Saint Privat,
- Soubès,
- Soumont,
- Usclas du Bosc.

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

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

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

- Fozières,
- Les Plans,
- Lodève,
- Pégairolles de l'Escalette,
- Soumont.

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

- Risque d'inondation – Atlas des zones inondables :

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

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

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

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

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) ;
- Les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE ;
- Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux ;
- Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- Les équipements de plage : postes de secours et sanitaires, mobilier urbain ;
- Les aménagements dans le cadre d'une concession sur le domaine public maritime.
- Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve :
    - de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissements stratégique ou vulnérable ;
    - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF ;
    - en zone Rn uniquement, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ;

  Ces règles restent valables dans le cas d'une reconstruction, sur une même propriété, y compris par exception dans une autre zone réglementaire, sous réserve :
    - que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;
    - que la construction ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) ;
    - que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité ;
    - de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ; la construction ne sera pas implantée dans un secteur exposé à un aléa plus fort. En particulier, les hauteurs d'eau ne devront pas être supérieures à celles calculées au droit de la construction initiale démolie ;
    - que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.

  Cas particuliers des rez-de-chaussée en zone urbaine : Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :
    - qu'il ne soit pas destiné à accueillir un nouvel usage de logement, d'hébergement hôtelier ou touristique, ou d'établissements stratégiques ou vulnérables ;
    - que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m ;
    - que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.) ;
    - que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.) ;

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

- Les extensions au sol des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document), sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :
  - la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2,00 m NGF
  - que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.
  - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.). Cas particulier des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible : Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
- Les extensions à l'étage des bâtiments existants, sans création de logement ou en zone Rn d'activité supplémentaire, et sous réserve que :
  - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.) ;
  - l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 m² pour les bâtiments d'habitation ou 20 % de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles.
- Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
  - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2,00 m NGF.
  - que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
- Les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Risque d'inondation – Francs-bords :

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

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

- Risque d'incendie :

Tous constructions, travaux changement de destination sont conditionnées à conditions d'accès et de capacité d'approvisionnement en eau, selon les conditions définies par le RDDECI annexé au PLUi.

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

- Obligations de débroussaillement :

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

- Aléa de feux de forêt :

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

- Aléa de retrait-gonflement des argiles :

Toutes les communes du territoire sont concernées par cet aléa, dont la cartographie est annexée au PLUi.

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

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

- Risque d'émission de radon :

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

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

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

- Recul par rapport aux voies :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière. La communauté de communes est concernée par ce recul de part et d'autre de l'autoroute A75.

Emplacements réservés

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

Éléments de paysage

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

Changement de destination

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

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

- Alignements d'arbres :

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

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

Zone UA – Causse du Larzac et Escandorgue

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

UA (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

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

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

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

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

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

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

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

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UA (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout, sauf :

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

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

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

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

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

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

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

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Balcons :

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

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

Autres éléments :

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

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

Finitions :

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

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

- Les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs),
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrement des ouvertures, portes vigneronnes, pièces de charpente, corbeaux, génoises,

décors de façade, escaliers extérieurs, passages couverts etc…) seront lorsque cela est possible techniquement conservés et mis en valeur,

Couleurs :
Les couleurs vives et le blanc sont interdits.
Le soubassement peut être marqué par une autre texture et/ou une couleur plus foncée.
Un bandeau de couronnement peut être intégré sous l'égout de la toiture. Sa couleur doit être plus claire que la couleur de la façade et identique à l'éventuelle couleur des encadrements.

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

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

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

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

Les fenêtres de toit sont autorisées.

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

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

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

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en dehors du secteur UApat et à condition que le coffre soit invisible depuis l'espace public.

- Toitures -

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

Les toitures devront être couvertes soit :

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

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

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

Dans le secteur UApat, les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique.

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

- que l'ouverture donnant sur la rue soit partielle et respecte l'ordonnancement de la façade,
- de conserver la volumétrie de la toiture avec notamment la continuité du faitage, des rives latérales et de l'égout de toiture, avec une couverture en tuile.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

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

- Installations techniques -

Les installations techniques telles que climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis la voie ni se situer en saillie sur la voie publique ni les fonds voisins.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures et rester accessibles depuis la voie.

Les installations techniques (tels que gaines, conduits de cheminées) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies, espaces publics et parcelles voisines.

- Clôtures -

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

Dans le secteur UApat, les clôtures constituées d'un muret en pierre traditionnel doivent être conservées ou restaurées.

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

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

- Installations techniques -

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

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

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

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

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

Les éoliennes sont interdites.

UA (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Espaces libres -

Non règlementé.

- Stationnement -

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

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

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

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront

intégrés des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

UA (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

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

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

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

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

- Eau potable -

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

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone UC – Causse du Larzac et Escandorgue

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

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

UC (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

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

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

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

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

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

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

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

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

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Tout nouveau projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UC (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

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

- Emprise au sol -

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

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

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

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

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

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

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

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

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

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

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

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

Dans le secteur UCpat, l'aspect des façades doit être d'aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché.

Ouvertures et menuiseries :

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

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

La couleur blanche est interdite pour les volets.

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

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

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

- Toitures -

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

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

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,

- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

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

- Installations techniques -

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

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

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

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

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

UC (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur UCpat :

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

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

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

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

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

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

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

UC (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

Accès :

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone UE – Couvarels (Causse)

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

UE (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

UE (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

- Emprise au sol -

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

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions autorisées doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute.

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

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.
Les revêtements de façade des bâtiments de volume important seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du

même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

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

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

- Installations techniques -

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

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

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

UE (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

- Espaces libres -

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.

UE (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

Accès :

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

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

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

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

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

Portails :

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

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

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

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

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

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone UEC – Les Rocailles (Causse)

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

UEC (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées ci-après,
- Les hébergements touristiques hors hôtels,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

UEC (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

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

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

- Emprise au sol -

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

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions autorisées doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute.

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

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

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

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

- Toitures -

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

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

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

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

- Installations techniques -

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

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

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies

publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

UEC (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

- Espaces libres -

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

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

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

UEC (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

Accès :

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

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

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

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

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

Portails :

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

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les

autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

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

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

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

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

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

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

En cours de rédaction.

Zone 1AU – Causse du Larzac et Escandorgue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

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

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

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Tout nouveau projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

1AU (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

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

Ouvertures et menuiseries :

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

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

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

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

- Installations techniques -

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

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

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

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

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

1AU (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

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

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

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

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

1AU (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone 2AU – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

2AU (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie).

2AU (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

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

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

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

2AU (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

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

- Emprise au sol -

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

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

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

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

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

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

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

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

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

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

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

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

Ouvertures et menuiseries :

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

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

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

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

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

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

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

- Installations techniques -

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

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

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

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

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

2AU (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

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

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

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

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

2AU (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

Accès :

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

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

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

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

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

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

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

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone 2AUE – Causse du Larzac et Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 2AUE du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

2AUE (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AUE est un secteur identifié pour le développement futur des activités économiques et artisanales.

Cette ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

2AUE (Causse) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

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

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 100 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

2AUE (Causse) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des extensions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

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

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

L'aspect des extensions doit être identique à la construction principale, sinon en bois.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale.

Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade ou sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Installations techniques -

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

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

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

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

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

2AUE (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

- Espaces libres -

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

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

Pour les autres espaces libres :

- Ils doivent être plantés à concurrence de 30 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.
- Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

- Stationnement -

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

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.

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

Il est exigé :

- pour les bureaux et bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

2AUE (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

Accès :

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

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

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone A – Causse du Larzac et Escandorgue

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

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels.

A (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations démontables nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah :** secteurs habités.
- **Airrig :** secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap :** secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast :** secteurs de pastoralisme.
- **Atvb :** secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Azh :** secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés A-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

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

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

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs Astecal.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
    - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
    - de ne pas changer de destination,
    - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
    - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

3) <u>Dans les secteurs Apast</u>, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
    - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
    - de ne pas changer de destination,
    - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
    - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

4) <u>Dans les secteurs Atvb</u>, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

6) <u>Dans les secteurs Ah</u>

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

7) <u>Dans les secteurs Astecal (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) :</u>

- Lister au cas par cas en fonction des secteurs retenus et des projets validés.

8) <u>En dehors des secteurs précédents</u> (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A (Causse) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale (pour rappel : sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas général) ou à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas de l'activité d'élevage).

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris…) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.
Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 40%. Les toitures plates sont interdites.

- Installations techniques -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèches doivent être préservées.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

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

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

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

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

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

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

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

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone N – Causse du Larzac et Escandorgue

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

Pour rappel, la zone N est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nh** : secteur habité.
- **Ne** : secteur favorable au développement de l'énergie éolienne.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Nj :** secteurs de jardins partagés.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Nl** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone N est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés N-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

N (Causse) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

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

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

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

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

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

Dans le secteur Ne, seuls sont en outre autorisés :

- Les constructions et installations éoliennes de production d'électricité.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière professionnelle.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nh, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravaning.

- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques dans le secteur Ntvb seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte).

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N (Causse) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront

mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

N (Causse) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Causse) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

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

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

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

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

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

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

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

- Eau potable -

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

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement -

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-autonome sont autorisés, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la règlementation en vigueur.

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

- Eaux pluviales -

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou éliminées sur la propriété.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Causse du Larzac et Escandorgue
Liste d'essences végétales adaptées au milieu

Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres. CAUE Languedoc-Roussillon.

ARBRES

Frêne commun
Fraxinus excelsior *:* port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

Erable plane
Acer platanoides *:* port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs

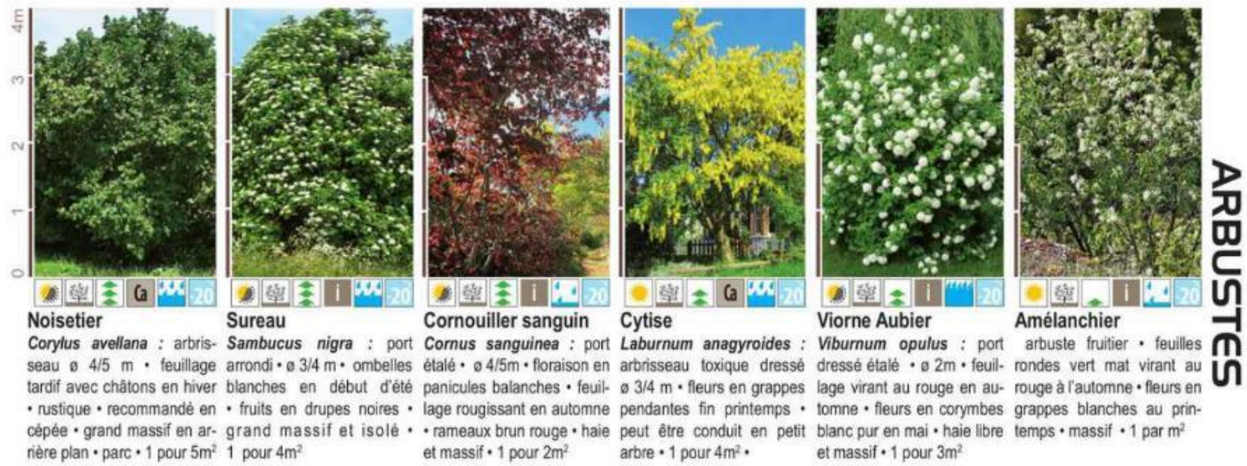
Merisier
Prunius avium *:* arbre vigoureux au port élancé • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

Alisier torminal
Sorbus Aria *:* port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

Sorbier des Oiseleurs
Sorbus aucuparia *:* port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Aulne blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze

ARBUSTES



Noisetier
Corylus avellana *:* arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cépée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²

Sureau
Sambucus nigra *:* port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²

Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea *:* port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules balanches • feuillage rougissant en automne • • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

Cytise
Laburnum anagyroides *:* arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m² •

Viorne Aubier
Viburnum opulus *:* port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Amélanchier
arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)

VIVACES

Rudbeckia
port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²

Pied d'Alouette
Delphinium elatum *:* port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²

Rose de Noël
Helleborus niger *:* touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

Anémone du Japon
Anemona japonica *:* touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

Pivoine
Paeonia lactiflora *:* touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

Alchemille
Alchemilla mollis *:* port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergenia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtillier, Bruyère commune (sol acide)

Règles applicables à l’entité territoriale des Contreforts du Larzac et de l’Escandorgue

Zone UA – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

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

UA (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

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

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

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

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

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

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

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

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UA (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout, sauf :

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

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

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

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

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

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

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

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Balcons :

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

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

Autres éléments :

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

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

Finitions :

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

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

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

Couleurs :

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

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

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

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

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

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

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

Les fenêtres de toit sont autorisées.

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

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

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

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en dehors du secteur UApat et à condition que le coffre soit invisible depuis l'espace public.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines.

Les toitures devront être couvertes soit :

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

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

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

Dans le secteur UApat, les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique.

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

- que l'ouverture donnant sur la rue soit partielle et respecte l'ordonnancement de la façade,
- de conserver la volumétrie de la toiture avec notamment la continuité du faitage, des rives latérales et de l'égout de toiture, avec une couverture en tuile.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

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

- Installations techniques -

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

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

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

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

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

Les éoliennes sont interdites.

UA (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

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

Dans le secteur UApat, les clôtures constituées d'un muret en pierre traditionnel doivent être conservées ou restaurées.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,8 mètre dont 1,2 mètre au maximum pour le mur plein (sauf dans le cas d'un mur en pierres sèches qui est admis jusqu'à 1,8 mètre). La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement justifié par une avant-cour, un mur plein de 1,2 mètre est imposé, éventuellement surmonté d'une grille.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

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

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

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

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

UA (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

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

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

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

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

- Eau potable -

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

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone UC – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

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

La zone UC contient un secteur UCpat correspondant à un habitat peu dense et traditionnel des contreforts.

UC (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

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

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

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

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

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

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

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

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

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UC (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

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

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% en règle générale, et 60% dans la commune de Soubès. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

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

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

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

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

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

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

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

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

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

Dans le secteur UCpat, l'aspect des façades doit être d'aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché.

Ouvertures et menuiseries :

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

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

La couleur blanche est interdite pour les volets.

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

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

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

- Toitures -

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

Les toits plats sont autorisés, hormis dans le secteur UCpat. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.
Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

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

- Installations techniques -

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

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

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

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

UC (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur UCpat, les clôtures donnant sur l'espace public doivent être constituées d'un mur bâti en pierres et surmontées d'une grille lorsqu'elles sont ajourées.

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

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

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

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

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

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

UC (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

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

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

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone 1AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

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

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

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Tout nouveau projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

1AU (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

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

Ouvertures et menuiseries :

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

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

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

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

- Installations techniques -

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

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

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

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

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

1AU (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Espaces libres -

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

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

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

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

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

1AU (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

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

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

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

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

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

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

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

- Eaux pluviales -

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

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

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

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

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

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

- Electricité et télécommunications -

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

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

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

Zone 2AU – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU des Contreforts du Causse du Larzac et de l'Escandorgue, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

2AU (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie).

2AU (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

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

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

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

2AU (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

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

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

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

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% en règle générale, et 60% dans la commune de Soubès. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

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

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

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

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

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

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

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

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

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

Ouvertures et menuiseries :

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

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

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

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

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

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

- Installations techniques -

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

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

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

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

2AU (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

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

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

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

- Stationnement -

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

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

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

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

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

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

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

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

2AU (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE – Les Arques (Contreforts)

Les règles suivantes, propres à la zone UE, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UE (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE7 correspond à la zone d'activité économique de Soubès, positionnée le long de l'autoroute A75.

Destinée exclusivement à l'activité économique, la zone présente un enjeu d'insertion paysagère des bâtiments notamment à partir du point de vue de l'autoroute A75.

UE (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE7-2
- les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
- les cinémas,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec accueil de clientèle » .

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE, (hormis dispositions contraires ci-dessous) :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, dans la limite d'un logement de 100,00 mètres carrés de surface de plancher par unité d'activité. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le volume bâti de la construction à vocation d'activité.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UE.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation (à valider)

En secteur concerné par la zone inondable identifiée dans le règlement graphique, seules sont autorisées :

- La reconstruction d'une construction sinistré, sauf si la cause de ce sinistre est l'inondation, sous réserve que la sous-face du premier plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à 50,00 cm minimum du terrain naturel ou le la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes,
- Les modifications de constructions sans changement de destination sous réserve que les travaux s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, en une seule fois, sous réserve :
    - que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à 50,00 cm minimum au-dessus du terrain naturel ou le la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
    - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement ;
    - et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité de la construction elle-même.
- Les équipements d'intérêt général en dehors des établissements à caractère stratégique et des établissements recevant du public, y compris les travaux et aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressants la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés et sous réserve :
    - qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.
    - que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1er plancher soit calé à la cote terrain naturel + 150 cm.
    - que leur implantation soit techniquement irréalisable hors champ d'inondation, où s'ils visent la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'éco+G13ulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle, soit 1,8 fois le débit centennal, les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions de mises en œuvre pour s'en prémunir.

UE (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 9 mètres.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière. Pour chaque unité foncière, elle doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en respectant les obligations d'espaces végétalisés.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des constructions peut être située en limite par rapport aux emprises publiques en dehors des limites de l'emprise publique avec l'A75 pour lesquelles l'implantation des constructions est fixée à 40 mètres minimum.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics. Les toitures doivent être traitées comme la cinquième façade, compte tenu de l'impact paysager qu'elles représentent. Les toitures terrasses et les acrotères périmétriques (qui constituent de fausses toitures terrasses) ou partiels en façade, ou pignon sont interdits.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments de volume important seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Couleurs -

Les couleurs des bâtiments doivent être choisies dans un nuancier consultable en mairie.

Les façades pignons donnant sur rue seront constituées d'un bardage métallique vertical de couleur vert ajonc ou olive. Les autres façades seront en bardage métallique ou en maçonnerie enduite et devront respecter les couleurs suivantes :

- pour les bardages : gris beige, vert ajonc, vert olive ou gris foncé
- pour les partie enduites : ocre ou chaux naturelles

Les toitures en bardage métallique ou fibrociment respecteront les couleurs brun rouge ou terre brune.

- Toitures -

Les toitures respecteront des pentes à 30 % avec deux pans obligatoires.

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs

conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

UE (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures sur voirie des parcelles doivent être constituées de haies végétales composées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2,20 mètres et peuvent être doublées d'un grillage.

Les clôtures séparatives de mitoyenneté peuvent être constituées :

- soit de haies végétales composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 mètre au maximum.
- soit d'un mut bahut éventuellement surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1,50 mètre maximum et doublé d'une haie végétale composée d'essences mixtes.

Dans la zone inondable, les clôtures et modifications de clôtures sont autorisées sous réserve que 30% au moins de la surface située dans les premiers 50 cm de hauteur doit être transparente aux écoulements (grillages à mailles larges, portails ajourés, …).

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées de massifs et d'arbustes, et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Les clôtures longeant la voirie principale seront plantées de haies arbustives d'essence locale.

Les fonds de parcelles seront plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à raison de 1 arbre par tranche de 250 mètres carrés de terrain ;

Le talus classé espaces boisés classés à créer sera constitué d'espèces arbustives de 2 mètres de haut.

Tous les talus de remblais et déblais qui ne seront pas traités par des murs de soutènement devront être revêtus de végétation arbustive.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les bureaux et bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :
Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait par rapport à la voie d'accès, à une distance permettant aux véhicules de stationner devant le portail sans gêner la circulation.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :
- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :
- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L’édification des ouvrages techniques d’intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone A – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la présente zone qui prime. Un sujet non règlementé par les dispositions de la présente zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels.

A (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah :** secteurs habités.
- **Airrig :** secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap :** secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast :** secteurs de pastoralisme.
- **Atvb :** secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Azh :** secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés A-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

A (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs Astecal.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisés :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L’extension des bâtiments d’habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
    - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
    - de ne pas changer de destination,
    - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
    - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d’habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d’emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu’en tant qu’annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

3) <u>Dans les secteurs Apast</u>, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les clôtures à condition d’être nécessaires à l’exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

- Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l’exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les annexes et extensions de constructions lorsqu’elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.

- L’extension des bâtiments d’habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
    - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
    - de ne pas changer de destination,
    - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
    - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d’habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d’emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu’en tant qu’annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d’énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu’il soit nécessaire de les implanter à l’extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu’ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

4) Dans les secteurs Atvb, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

6) Dans les secteurs Ah

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines

ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

7) <u>Dans les secteurs Astecal (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)</u> :
- Lister au cas par cas en fonction des secteurs retenus et des projets validés.

8) En dehors des secteurs précédents (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale (pour rappel : sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas général) ou à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas de l'activité d'élevage).

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris…) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.
Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 40%. Les toitures plates sont interdites.

- Installations techniques -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèches ~~ainsi que les clapas~~ doivent être préservées.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.
Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEP – Fozières (Contreforts)

En cours de rédaction : zone correspondant à la salle des fêtes existante et à l’aménagement du parking (sans constructions nouvelles).

Zone N – Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone N est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nc** : secteurs d'exploitation de carrières.
- **Nd** : secteurs de stockage et de recyclage de déchets.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Nh** : secteur habité.
- **Nj :** secteurs de jardins partagés.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Npv** : secteurs constitués d'anciennes friches industrielles ou minières, favorables au développement de l'énergie photovoltaïque au sol.
- **Nl** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone N est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés N-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

N (Contreforts) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N (Contreforts) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

Dans le secteur Nc, seuls sont en outre autorisés :

- Les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation du sol et du sous-sol, sous réserve de ne pas créer d'écoulement ou d'infiltrations de substances toxiques,

- Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Nd, seules sont en outre autorisées :

- Les activités, constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics relatifs au tri, au stockage, au traitement, à la valorisation et à l'enfouissement des déchets.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière professionnelle.

Dans le secteur Nh,

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravaning.

- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisées :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Npv, seuls sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations photovoltaïques de production d'électricité.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques dans le secteur Ntvb seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N (Contreforts) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

N (Contreforts) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Contreforts) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-autonome sont autorisés, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la règlementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des eaux usées 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. Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou éliminées sur la propriété.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

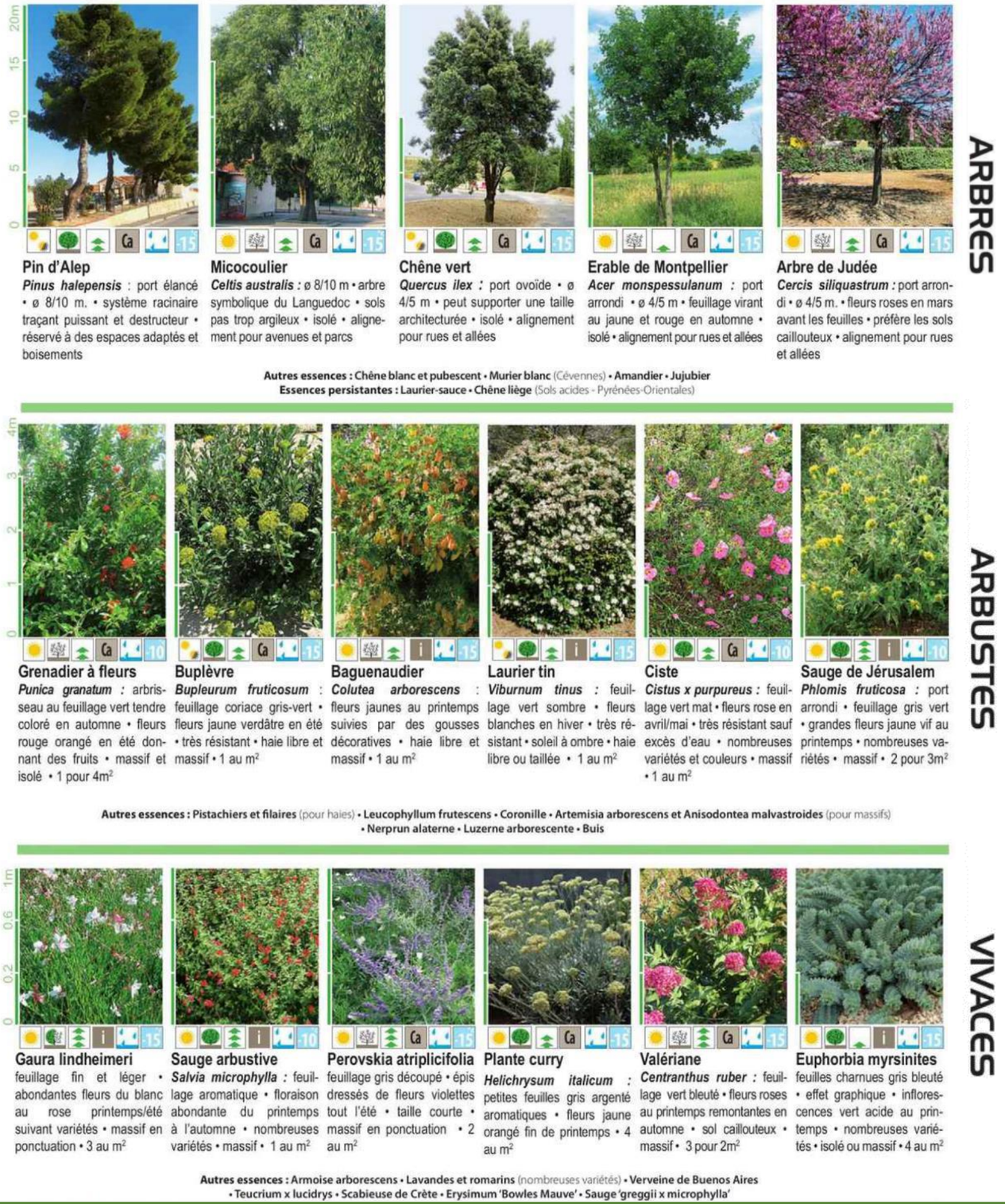
- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Contreforts du Larzac et Escandorgue
Liste d'essences végétales adaptées au milieu

Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres.

CAUE Languedoc-Roussillon.



Règles applicables à l’entité territoriale de la Ville de Lodève

Zone UA – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone UA de la ville de Lodève, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UA (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-ville historique de la ville de Lodève. Elle est caractérisée par une implantation très dense et alignée sur la voirie et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels. Elle est destinée majoritairement à l'habitat, mais une grande mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Le tissu bâti présente un fort intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont protégées par l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). La zone UA est intégralement concernée par l'AVAP et renvoie aux dispositions de celle-ci dans les secteurs indicés « Z1 » ou « Z2 ». Ces dispositions s'imposent et s'ajoutent à celles du PLUi et concernent notamment l'implantation, la hauteur ou l'aspect extérieur des bâtiments et l'ensemble des protections patrimoniales prévues par l'AVAP.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

UA (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UA (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Emprise au sol -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf :

- si le retrait correspond à une implantation préexistante,
- si le retrait permet d'aligner la construction avec une construction mitoyenne existante,
- si le retrait permet de préserver un élément existant présentant un intérêt au titre du patrimoine naturel ou culturel ou du paysage (arbre, escalier, fontaine, avant-cour, muret…),
- si le retrait est nécessité par le respect d'une servitude d'utilité publique,
- si le retrait est justifié par la création d'un escalier extérieur ou d'une avant-cour.

La façade sur rue de toute construction implantée en retrait doit être parallèle à la voie ou suivre l'axe de celle-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Implantation par rapport aux parcelles voisines -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Façades -

Balcons :

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

Finitions et couleurs :

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

Ouvertures et menuiseries :

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Toitures -

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Installations techniques -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les éoliennes sont interdites.

UA (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Espaces non bâtis -

Non règlementé (renvoi vers l'AVAP).

- Stationnement -

Les créations de nouvelles entrées de garage ne peuvent être autorisées que si elles ne suppriment pas d'élément architectural important de la façade (porte cochère…).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrés des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

UA (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Le raccordement au réseau collectif de traitement des eaux usées est obligatoire et doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public existant lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UB – Ville de Lodève

En cours de rédaction (à la suite de l’atelier de travail avec la ville).

Zone UC – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone UC de la ville de Lodève, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UC (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels créés autour de la ville de Lodève, la plupart du temps sur les contreforts boisés et après les années 1950. Cette zone est principalement constituée de maisons individuelles de plain-pied ou en R+1.

UC (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UC :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le commerce et les services,
- Les bureaux,
- Les centres de congrès,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne,
- Les entrepôts,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UC (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 6 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 6 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en respectant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, les toitures accessibles devant être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures en pente devront être couvertes soit de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

UC (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries…) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux…) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente…).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrer des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

UC (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

- Electricité et télécommunications -

L’installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d’énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d’intérêt collectif et services publics :

L’édification des ouvrages techniques d’intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE1 – Le Moulinage (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UE1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UE1 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE1 correspond au secteur de développement économique identifié dans le SCoT par la reconquête de la friche « Le Moulinage ».

UE1 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE1 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2-2
- les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
- les salles d'art et de spectacles
- les cinémas,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'artisanat et le commerce de détail.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE1 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UE.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation (à valider)

UE1 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 8 mètres.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

UE1 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries…) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.

- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE1 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UE2 – Entrée de ville Nord (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UE2, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UE2 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UE2 correspond au secteur d'entrée de ville Nord, dans le cadre d'une vocation mixte économie / habitat.

UE2 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- les hébergements touristiques hors hôtels,
- les cinémas,
- Les équipements sportifs,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE2 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.

UE2 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 12 mètres.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments de volume important seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle ils s'intègrent.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

UE2 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries…) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UE2 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEC1 – Le Capitoul (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UEC1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UEC1 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEC1 correspond à la zone d'activité économique du Capitoul, en entrée Sud de la Ville de Lodève, le long de l'autoroute A75.

Destinée exclusivement à l'activité économique, la zone présente un enjeu d'insertion paysagère des bâtiments à partir du point de vue sur l'autoroute A75, dans le sens Nord-Sud.

UEC1 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UEC1 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UEC1-2
- les hôtels, ainsi que les autres hébergements touristiques,
- les cinémas,
- les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEC1 :

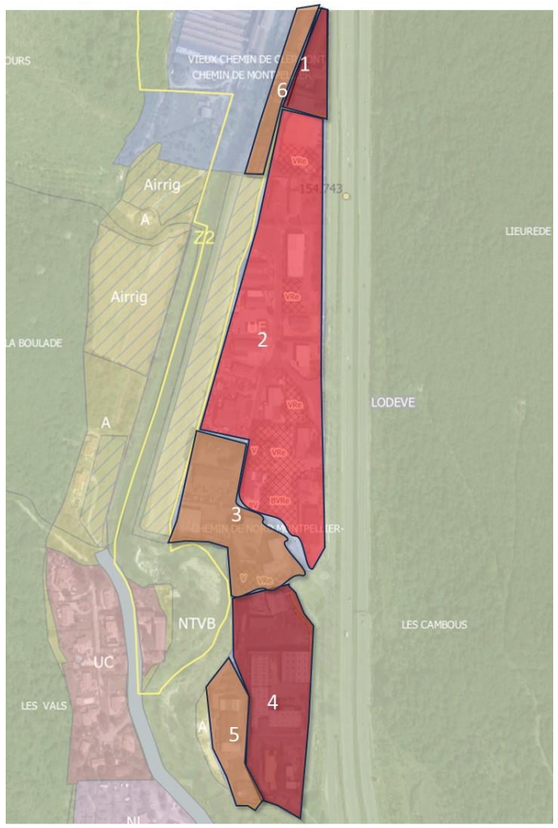
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'artisanat et le commerce de détail, à condition que la surface de plancher destinée à l'activité soit supérieure à 300 m².
- Les activité de service avec accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher destinée à l'activité soit supérieure à 300 m².
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation (à valider)

UEC1 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Au vu des enjeux d'insertion paysagère, la hauteur maximale des constructions est différenciée au sein de la zone, au regard de la différence d'altimétrie entre le point bas des parcelles et le point bas du réseau autoroutier, ainsi que des angles de vue. La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à (zones à répercuter dans le document graphique si OK) :

- 4,5 mètres pour les secteurs UEC1-1 et UEC1-4
- 6 mètres le secteur UEC1-2
- 8 mètres pour les secteurs UEC1-3, UEC1-5 et UEC1-6



La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments de volume important seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

UEC1 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

UEC1 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :
Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :
Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit

notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public 'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEC2 – Entrée de ville Sud (Lodève)

Les règles suivantes, propres à la zone UEC2, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UEC2 (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEC2 correspond au secteur d'entrée de ville Sud, accueillant prioritairement des activités commerciales et de services.

UEC2 (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UEC2 :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UEC3-2
- les hébergements touristiques hors hôtels,
- les cinémas,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte.
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEC2 :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.

UEC2 (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 15 mètres (à valider, on peut monter compte tenu de l'absence de visibilité de l'autoroute et même à partir du cimetière).

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les revêtements de façade des bâtiments de volume important seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

UEC2 (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- obligation d'installation de différentes formes de végétaux dans les bandes plantées,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés avec proscription d'aspersion.

Des alignements d'arbres seront créés le long des voies publiques.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour rappel, pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

UEC2 (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les

autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public 'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AU – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU de la ville de Lodève, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

2AU (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie).

2AU (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisées sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

2AU (Lodève) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 6 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 6 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en respectant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, les toitures accessibles devant être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures en pente devront être couvertes soit de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

2AU (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries…) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

60% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux…) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente…).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrés des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

2AU (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :
Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone A – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la présente zone qui prime. Un sujet non règlementé par les dispositions de la présente zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels.

A (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah :** secteurs habités.
- **Airrig :** secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap :** secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast :** secteurs de pastoralisme.
- **Atvb :** secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Azh :** secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés A-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

A (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs Astecal.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L’extension des bâtiments d’habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
    - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
    - de ne pas changer de destination,
    - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
    - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d’habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d’emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu’en tant qu’annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

3) <u>Dans les secteurs Apast</u>, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les clôtures à condition d’être nécessaires à l’exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

- Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l’exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les annexes et extensions de constructions lorsqu’elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.

- L’extension des bâtiments d’habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
    - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
    - de ne pas changer de destination,
    - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
    - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d’habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d’emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu’en tant qu’annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d’énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu’il soit nécessaire de les implanter à l’extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu’ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

4) Dans les secteurs Atvb, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

5) Dans le secteur Aéolien, seules sont autorisées

- Les installations éoliennes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6) Dans les secteurs Ah

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

7) <u>Dans les secteurs Astecal (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)</u> :
- Lister au cas par cas en fonction des secteurs retenus et des projets validés.

8) En dehors des secteurs précédents (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A (Lodève) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale (pour rappel : sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas général) ou à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas de l'activité d'élevage).

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris…) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.
Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 40%. Les toitures plates sont interdites.

- Installations techniques -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèches doivent être préservées.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone N – Ville de Lodève

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone N est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nh** : secteur habité.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Nl** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone N est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés N-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

N (Lodève) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N (Lodève) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière professionnelle.

Dans le secteur Nh, seuls sont en outre autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravaning.

- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisées :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques dans le secteur Ntvb seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N (Lodève) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

N (Lodève) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Lodève) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,

- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-autonome sont autorisés, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la règlementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des eaux usées 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. Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou éliminées sur la propriété.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Ville de Lodève
Liste d'essences végétales adaptées au milieu

Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres.

CAUE Languedoc-Roussillon.

ARBRES

Pin d'Alep
Pinus halepensis : port élancé • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements

Micocoulier
Celtis australis : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

Chêne vert
Quercus ilex :* port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées

Erable de Montpellier
Acer monspessulanum : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées

Arbre de Judée
Cercis siliquastrum : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) **• Amandier • Jujubier**
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)

ARBUSTES

Grenadier à fleurs
Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Buplèvre
Bupleurum fruticosum : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

Baguenaudier
Colutea arborescens : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²

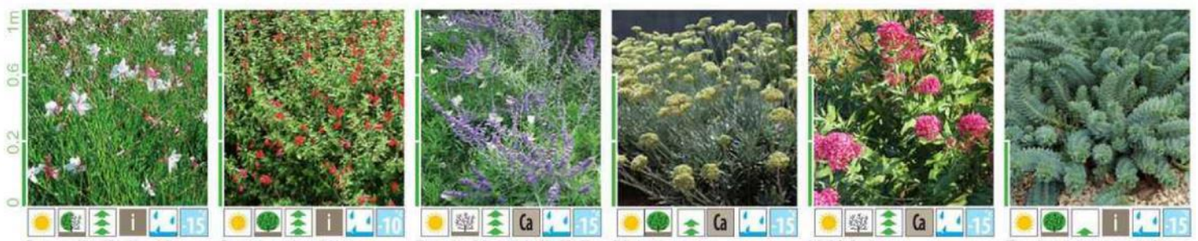
Laurier tin
Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

Ciste
Cistus x purpureus : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²

Sauge de Jérusalem
Phlomis fruticosa : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) **• Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodontea malvastroides** (pour massifs)
• Nerprun alaterne • Luzerne arborescente • Buis

VIVACES



Gaura lindheimeri
feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²

Sauge arbustive
Salvia microphylla : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²

Perovskia atriplicifolia
feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²

Plante curry
Helichrysum italicum : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

Valériane
Centranthus ruber : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²

Euphorbia myrsinites
feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) **• Verveine de Buenos Aires**
• Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'

Règles applicables à l’entité territoriale de la Plaine du Iodévois

Zone UA – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UA de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.
Particularités liées à Celles en cours d'intégration (sur la base du PLU approuvé le 15/06/2023).

UA (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UA correspond aux ensembles bâtis historiques constituant les villages et hameaux de la Plaine du Lodévois. Elle est caractérisée par une implantation dense et alignée sur la voirie et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels. Elle est destinée principalement à l'habitat, mais une mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont à conforter. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Cette zone est composée d'un secteur UApat correspondant à un secteur de haute qualité paysagère et patrimoniale autour du Lac du Salagou. (ne pas citer Grand Site pour plus de souplesse si évolution ?).

UA (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

Quid des garages auto ? / concessions ?

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UA (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout, sauf :

- dans le cas d'une rénovation ou reconstruction, où il est permis de conserver la hauteur existante,
- dans le cas où une construction mitoyenne existante est plus élevée, il est permis une hauteur inférieure ou égale à la construction voisine, dans la limite de 12 m. maximum à l'égout.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut au niveau de la façade sur voie.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf :

- si le retrait correspond à une implantation préexistante,
- si le retrait permet d'aligner la construction avec une construction mitoyenne existante,
- si le retrait permet de préserver un élément existant présentant un intérêt au titre du patrimoine naturel ou culturel ou du paysage (arbre, escalier, fontaine, avant-cour, muret…),
- si le retrait est nécessité par le respect d'une servitude d'utilité publique,
- si le retrait est justifié par la création d'un escalier extérieur ou d'une avant-cour,

La façade sur rue de toute construction implantée en retrait doit être parallèle à la voie ou suivre l'axe de celle-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, sauf pour les annexes et extensions.

- Implantation par rapport aux parcelles voisines -

Les constructions nouvelles ou en rénovation doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Balcons :

Dans le cadre de travaux sur façade existante, la création de balcons est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur de 3 mètres minimum en cas de surplomb du domaine public,
- un retrait minimum de 0,5 mètre par rapport à toute limite de chaussée ouverte à la circulation routière publique,
- un retrait de 3 mètres par rapport à la limite opposée de l'alignement de la voie.

Autres éléments :

Les autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation d'alignement.

Pour rappel, toute construction en empiètement ou surplomb du domaine public nécessite l'accord du gestionnaire.

Finitions :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural :

- Les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs),
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrement des ouvertures, portes vigneronnes, pièces de charpente, corbeaux, génoises, décors de façade, escaliers extérieurs, passages couverts etc…) seront lorsque cela est possible techniquement conservés et mis en valeur,

Couleurs :
Les couleurs vives et le blanc sont interdits.
Le soubassement peut être marqué par une autre texture et/ou une couleur plus foncée.
Un bandeau de couronnement peut être intégré sous l'égout de la toiture. Sa couleur doit être plus claire que la couleur de la façade et identique à l'éventuelle couleur des encadrements.

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en respectant la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :
Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :
- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du premier niveau habité,
- leur style homogène, en lien avec la façade (sauf en cas de style hétérogène préexistant),
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Dans le cas de restauration touchant l'ensemble d'une façade sur rue, d'autres types d'ouvertures seront admises, uniquement si elles font l'objet d'une cohérence globale de l'équilibre architectural de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit respecter la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en dehors du secteur UApat et à condition que le coffre soit invisible depuis l'espace public.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines.

Les toitures devront être couvertes soit :
- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Dans le secteur UApat, les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les terrasses dans le pan du toit sont autorisées, à condition :
- que l'ouverture donnant sur la rue soit partielle et respecte l'ordonnancement de la façade,

- de conserver la volumétrie de la toiture avec notamment la continuité du faitage, des rives latérales et de l'égout de toiture, avec une couverture en tuile.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture, ou s'ils sont positionnés sur une toiture terrasse partielle, invisible depuis la voie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ne sont autorisés qu'en toiture (sous réserve d'autres dispositions) et à condition soit :

- d'être intégrés ou en surépaisseur à la toiture,
- d'être positionnés sur une terrasse dans le pan du toit.

Les éoliennes sont interdites.

UA (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures seront constituées d'un mur plein de même aspect que la façade de la construction principale ou d'un muret en pierre traditionnel, éventuellement surmonté d'une grille.

Dans le secteur UApat, les clôtures constituées d'un muret en pierre traditionnel doivent être conservées ou restaurées.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre dont 1 mètre au maximum pour le mur plein (sauf dans le cas d'un mur en pierres sèches qui est admis jusqu'à 1,6 mètre). La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement justifié par une avant-cour, un mur plein de 1 mètre est imposé, éventuellement surmonté d'une grille.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les créations de nouvelles entrées de garage ne peuvent être autorisées que si elles ne suppriment pas d'élément architectural important de la façade (porte cochère…).

Toute création de logement (y compris par division de logement existant ou changement de destination) doit intégrer une place de stationnement pour voiture (et une place supplémentaire au-delà de 100 m² de surface de plancher.

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrés des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

UA (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public existant lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Pour rappel, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UC – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UC de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

La zone UC contient un secteur UCpat correspondant à un habitat peu dense et traditionnel de la plaine.

UC (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels créés autour des villages et hameaux, la plupart du temps après les années 1950. Cette zone est principalement constituée de maisons individuelles de plain-pied ou en R+1. Elle abrite également quelques équipements publics et activités artisanales.

UC (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UC :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Toute nouvelle construction associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UC (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 3 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 3 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en respectant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Dans le secteur UCpat, l'aspect des façades doit être d'aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Dans le secteur UCpat, la couleur blanche est interdite pour les fenêtres.

Dans le secteur UCpat, les volets roulants ne sont autorisés que lorsque le coffre est invisible depuis la voie publique.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés en dehors du secteur UCpat.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, hormis dans le secteur UCpat. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

UC (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries…) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UCpat, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans le secteur UCpat, les clôtures donnant sur l'espace public doivent être constituées d'un mur bâti en pierres et surmontées d'une grille lorsqu'elles sont ajourées.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

40% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres

doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale, économique ou de bureaux doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux…) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente…).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrés des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

UC (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :
Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone UEC – La Méridienne (Plaine)

Les règles suivantes, propres à la zone UEC1, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime.

Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

UEC (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone UEC correspond au secteur de « la Méridienne » sur la commune du Bosc, à vocation économique et commerciale.

UEC (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UEC :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les hébergements touristiques hors hôtels,
- les cinémas,
- les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone UEC :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les activité de service avec accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher destinée à l'activité soit supérieure à 300 m².
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone.

UEC (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à 12 mètres ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être exceptionnellement autorisées pour certaines constructions liées à des activités nécessitant des gabarits spéciaux.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % (au lieu de 60%) de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées :

- en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme en bordure des voies classées à grande circulation (cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones),
- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural,
- en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être égale à 5 mètres au minimum.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Deux couleurs maximum sont autorisées et les teintes claires sont proscrites.

Les revêtements de façade des bâtiments de volume important seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.
Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits.

- Enseignes -

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

UEC (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

Pour les autres espaces libres :

- Ils doivent être plantés à concurrence de 30 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.
- Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :
- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour rappel, pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de surface.

UEC (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :
Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :
Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit

notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public 'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 1AU – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone UC de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

1AU (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AU est composée de secteurs non urbanisés ou partiellement urbanisés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel.

Tous les secteurs 1AU font l'objet d'une numérotation, qui renvoie vers une orientation d'aménagement et de programmation, qui précise les modalités de leur urbanisation.

L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements nécessaires, notamment :

- Les réseaux et équipements nécessaires à l'adduction en eau potable,
- Dans les secteurs d'assainissement collectif au zonage d'assainissement, aux réseaux et équipements d'assainissement collectifs,
- Aux équipements de lutte contre l'incendie.

1AU (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone 1AU :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravaning,
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques ou des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Tout nouveau projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

1AU (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :
La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en respectant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :
Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :
- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :
- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

1AU (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries…) doit être privilégié.

L’aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l’ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l’ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d’un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d’un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n’est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s’agit d’un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d’un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d’un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d’une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d’une grille ou grillage d’une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d’une haie végétale.

Les haies devront être composées d’essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

40% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale, économique ou de bureaux doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d’au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d’habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux…) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente…).

Les projets d’équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d’accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrés des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d’industrie ou d’entrepôt.

1AU (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 1AUE – OZE Michel Chevalier (Plaine)

Les règles suivantes, propres à la zone 1AUE, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime.

Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

1AUE (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone 1AUE correspond au Parc Régional d'Activité Economique (PRAE) Occitanie Zones d'Activités (OZE) Michel Chevalier, ayant vocation à accueillir les activités économiques de grandes et moyennes ampleurs.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1AUE (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas interdits ou admis sous conditions sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone 1AUE :

- Les carrières et les exploitations minières.
- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les campings d'emplacement tente.
- Les aires naturelles de camping.
- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- Le stockage à ciel ouvert des caravanes pendant la période hivernale.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs et terrains de jeux
- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions correspondant à la sous-destination artisanat et commerce de détail
- Les hôtels et autres hébergements touristiques,
- les cinémas,
- les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone 1AUE :

- Les constructions à usages de bureaux et de services, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à une activité conforme à la vocation économique du PRAE,
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage y compris les villages proches, des risques importants pour la sécurité des biens et des personnes (incendie, explosion) et des nuisances inacceptables (bruit, pollutions), soit que l'établissement soit en lui-même peu dangereux ou peu nuisant, soit que toutes les mesures nécessaires à l'élimination des risques et des nuisances soient prises ;
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les équipements existants ou en cours de réalisation dans la zone.
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le paysage environnant.
- Les constructions à destinations de commerce de gros et d'industrie sont autorisées à condition qu'elles ne relèvent pas d'une activité agro-alimentaire.

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UE.

1AUE (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Implantation et volumétrie -

Les différentes opérations à réaliser doivent être composées suivant le concept du "parc d'activités". Ce concept doit se traduire par :

- un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges),
- une architecture favorisant les compositions volumétriques simples et homogènes, et une intégration particulièrement soignée, notamment dans le traitement des toitures, de l'ensemble des façades et de la polychromie,
- une posture environnementale particulièrement étudiée et étayée,
- la mise en place d'une signalétique homogène, unitaire et cohérente.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle ils s'intègrent.

La composition architecturale et volumétrique des bâtiments tendra à faire apparaître une hiérarchie entre les volumes principal et secondaire.

Les murs de soutènement sont autorisés. Ils doivent être unitaires sur l'ensemble de la zone, d'une même écriture gabions, pierres sèches, béton coulé en place.

- Hauteur -

La hauteur totale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut être supérieure à :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'entrepôts, d'activités industrielles, commerciales et artisanales ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être exceptionnellement autorisées pour certaines constructions liées à des activités nécessitant des gabarits spéciaux,
- 20 mètres pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'équipements publics.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées de façon à ce que le projet d'ensemble présente une unité architecturale cohérente.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les revêtements de façade des bâtiments de volume important seront réalisés en bois naturel, pierre locale naturelle, bac acier ou béton brut. Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits.

Pour les linéaires de façade supérieurs à 3 fois la hauteur du bâtiment, un découpage du linéaire en plusieurs volumes sera exigé.
Pour les bâtiments d'activités autres que les bureaux et services, les façades des volumes secondaires seront traitées en bardage bois.

Deux couleurs maximum sont autorisées et les teintes claires sont proscrites.

- Enseignes -

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

- Toitures -

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, coffrets techniques, appareils de climatisation ou tout autre élément technique doivent être intégrés au bâtiment, à la construction et ne présenter aucun débord par rapport à l'alignement et être du même aspect/matériau que la façade principale. Tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture mais aussi en façade.

Tout bâtiment de plus de 300 m² de surface de plancher devra intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable. A valider seuil règlementaire : 500m² d'emprise au sol pour l'industrie.

Pour les autres types d'installation utilisant une source d'énergie renouvelable, elles sont autorisées dans la mesure où les équipements de ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Installations techniques -

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées (y compris leurs conduits) seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré au bâtiment principal ou intégré à la clôture en bordure des voies publiques. Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

1AUE (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé

en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.

- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

A minima, 20% de la surface de parcelle doit être en pleine terre.

Pour les aires de stationnement : il est exigé un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

Pour les espaces verts repérés dans l'orientation d'aménagement et de programmation : ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur comme suit :

- toute construction, tout aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par ces espaces doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers ; à ce titre, un relevé de la végétation initiale, par un géomètre agréé, précisant tout arbre de diamètre égal ou supérieur à 10 cm ainsi que tout bosquet remarquable doit être effectué avant dépôt de demande de permis de construire ;
- l'abattage de tout sujet ne pourra générer plus de 150 m² de terrain continu dégagé et devra être soumis à autorisation ;
- l'abattage généré pour les besoins des travaux doit être compensé à 100 %, hors zones réglementaires de sécurité incendie et selon des principes de plantation soumis à autorisation.

Pour les autres espaces verts :

- Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.
- Les aires de stockage sur les espaces libres sont interdites.

- Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 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 5m.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'un matériau imperméable,
- l'utilisation de matériaux perméables sur les emprises des stationnements,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à 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.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (livraisons, transports, services, visiteurs) 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. Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Il est exigé :

- pour les établissements d'enseignement: une place de stationnement par classe.
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics: une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les activités industrielles et artisanales, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les salles de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

1AUE (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :

Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie. Pour ce faire, le portail doit notamment être soit mécanisé, soit placé en retrait de 8 mètres (ou distance supérieure permettant d'assurer la sécurité lors des manœuvres) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées -

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement offrant des capacités de collecte et de traitement suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 et suivants du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public 'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux),
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration,

- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AU – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone 2AU de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

2AU (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AU est composée de secteurs non urbanisés, partiellement urbanisés ou urbanisés mais insuffisamment équipés, qui ont été retenus pour y développer l'accueil résidentiel à moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une révision du PLUi et à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie).

2AU (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les types de constructions, activités, usages et affectation des sols qui ne sont pas autorisées sous conditions sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés sous condition, dans l'ensemble de la zone 2AU :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire.

2AU (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%. Les installations de production d'énergie solaire au sol sont exclus de cette disposition, lorsque le bas des panneaux est installé au moins à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble concernant au moins 3 logements groupés.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur, sans empiètement sur la voie publique.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Le recul minimal des façades dont la hauteur est supérieure à 3 mètres à l'égout du toit est de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les escaliers extérieurs et autres éléments en façade tels que débord de toiture, gouttières, chéneaux et marches d'accès au rez-de-chaussée ne sont pas soumis à l'obligation de recul.

Une adaptation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives est admise, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

L'implantation d'une façade d'une hauteur supérieure à 3 mètres est autorisée en limite séparative:

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en respectant la gamme proposée dans le nuancier proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

- Installations techniques -

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés en toiture et en façade, y compris les ombrières sur parking.

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont autorisées, uniquement en accompagnement d'une construction, dans la limite de 150m² de surface de panneau et de 2 mètres de hauteur totale.

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs utilisant l'énergie géothermique sont autorisés.

2AU (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le maintien des clôtures préexistantes traditionnelles (murets en pierres, ferronneries…) doit être privilégié.

L'aspect des clôtures doit être identique à celui de la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur présentant une finition identique à la construction principale, ou d'un mur en pierres traditionnel. La hauteur maximale totale de ce mur est de 1,8 mètre. Ce type de clôture n'est pas autorisé en bordure des zones naturelles et agricoles sauf quand il s'agit d'un mur en pierres traditionnel.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au milieu et au changement climatique (voir liste indicative en fin de document).

- Espaces libres -

40% des espaces libres doivent rester en pleine terre.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être conservés, ou sinon remplacés par des plantations équivalentes.

Un arbre (de force 12 au minimum) doit être planté par tranche de 150m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Ces arbres doivent être implantés à plus de 3 mètres des constructions et à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les essences doivent être non invasives et adaptées au milieu et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque habitation devra comporter au moins deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation d'hébergement doivent comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à vocation commerciale, économique ou de bureaux doivent comporter des places de stationnement en intérieur ou extérieur, à hauteur d'au moins 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les constructions à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Toutes les constructions d'habitation de plus de 300m² ou celles ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux…) devront proposer plusieurs stationnements pour vélos couverts et sécurisés.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent rester non imperméabilisés (pleine terre ou matériaux drainants), sauf impossibilité technique (forte pente…).

Les projets d'équipements publics devront intégrer des stationnements vélos dimensionnés à leur capacité d'accueil. Les projets de plus de deux logements devront intégrés des stationnements vélos intérieurs individuels (2 vélos minimum par logement).

Chaque place de stationnement de voiture devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités à vocation d'industrie ou d'entrepôt.

2AU (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être carrossables et présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur de bande de roulement suffisante et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres de chaussée.

La création de voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Accès :

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Portails :
Le positionnement des portails ne doit pas gêner la circulation et doit assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

Pour les accès sur une route départementale hors agglomération, le portail doit être placé en recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) et de manière à garantir la sécurité des manœuvres lors des entrées et sorties. Pour les autres accès, les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres pour les constructions à vocation artisanale) par rapport à la voie d'accès.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout projet doit prévoir un dispositif de rétention à la parcelle adapté à la situation.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone 2AUEP – Plaine du Lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone 2AUEP de la Plaine du Lodévois, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle de la zone qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles particulières s'appliquant à l'ensemble des zones.

2AUEP (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone d'urbanisation future 2AUEP est composée de secteurs non urbanisés qui ont été retenus pour y implanter des équipements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une révision du PLUi.

Dans certains cas, cette ouverture à l'urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation d'études relatives aux risques naturels et/ou à la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie).

2AUEP (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Toute construction ou aménagement est interdit.

2AUEP (Plaine) – Caractéristiques des constructions

- Hauteur -

Non règlementé.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Non règlementé.

- Reculs par rapports aux limites séparatives -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Non règlementé.

- Toitures -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Non règlementé.

2AUEP (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Non règlementé.

- Espaces libres -

Non règlementé.

- Stationnement -

Non règlementé.

2AUEP (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Voirie :
Non règlementé.

Accès :
Non règlementé.

Portails :
Non règlementé.

- Eau potable -

Non règlementé.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Non règlementé.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Non règlementé.

- Eaux de piscine :

Non règlementé.

- Eaux pluviales -

Non règlementé.

- Electricité et télécommunications -

Non règlementé.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

Non règlementé.

Zone A – Plaine du lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles générales. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière de la présente zone qui prime. Un sujet non règlementé par les dispositions de la présente zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles générales.

Pour rappel, cette zone est notamment concernée par des règles générales liées aux risques naturels.

Particularités liées à Celles en cours d'intégration (sur la base du PLU approuvé le 15/06/2023).

A (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont généralement admises, y compris celles pour la protection des troupeaux contre les prédateurs. Toutefois, des limites de constructibilité s'appliquent à certains secteurs, pour tenir compte de leurs spécificités.

La zone A est concernée par plusieurs secteurs ayant des caractéristiques particulières :

- **Ah :** secteurs habités.
- **Airrig :** secteurs dans lesquels les terres sont irrigables ou potentiellement irrigables.
- **Ap :** secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Apast :** secteurs de pastoralisme.
- **Atvb :** secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Azh :** secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone A est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés A-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

A (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone :

- Est autorisée l'utilisation des sols pour l'exploitation agricole sous réserve des conditions particulières applicables aux constructions, aménagements et installations définies ci-après.
- Sont autorisés les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.
- Un recul minimal de 50 mètres par rapport à la limite des zones U et AU à vocation d'habitat s'impose à l'implantation de toute construction ou installation de plus de 100m² d'emprise au sol. Cette disposition ne concerne pas les secteurs Astecal.

1) Dans les secteurs Azh, seules sont autorisées :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

2) Dans les secteurs Ap, seules sont autorisés :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

3) <u>Dans les secteurs Apast</u>, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (y compris pour le pastoralisme).

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les annexes et extensions de constructions lorsqu'elles sont nécessaires à des exploitations agricoles existantes.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

4) <u>Dans les secteurs Atvb</u>, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

5) <u>Dans le secteur Aéolien, seules sont autorisées</u>

- Les installations éoliennes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6) <u>Dans les secteurs Ah</u>

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :

- que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
- de ne pas changer de destination,
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

7) <u>Dans les secteurs Astecal (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)</u> :

- Lister au cas par cas en fonction des secteurs retenus et des projets validés.

8) En dehors des secteurs précédents (reste de la zone A, dont le secteur Airrig), sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel pastoral ou forestier. Pour les logements destinés aux exploitants, leur présence permanente et rapprochée sur le site de l'exploitation doit être indispensable au bon fonctionnement et non détachable de celle-ci (logement de fonction).

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments. Les piscines ne sont autorisées qu'en tant qu'annexes des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Tout projet de construction nouvelle doit assurer sa bonne insertion paysagère dans son environnement proche et lointain. Il tient compte des dénivelés naturels et vise à limiter les remblais et déblais et présentera une volumétrie simple et régulière.

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises) : devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée, dans la limite de 15 mètres au total en raison de contraintes techniques dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures ou d'élevage et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale (pour rappel : sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas général) ou à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'exploitation (cas de l'activité d'élevage).

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris…) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.
Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 40%. Les toitures plates sont interdites.

- Installations techniques -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou façade, à condition d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les installations techniques doivent assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèches ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures et installations nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre. En outre, elles devront garantir la continuité des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables et comporter une maille permettant le passage de la petite faune.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des linéaires de plantations équivalents.

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 30 mètres de longueur de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement de plus de 5 places devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

A (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.
En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage par référence aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement des eaux usées domestiques -

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement (voir règlement graphique) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.
- Seules les eaux usées peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies au zonage d'assainissement (voir document graphique) :

- Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Toute infiltration concentrée est interdite dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain.
- Dans les périmètres de protection rapprochés des captages, figurant sur le règlement graphique, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits.

- Assainissement des eaux usées non domestiques -

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entrainant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des eaux usées doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

Les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captage d'eau potable (voir règlement graphique).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou infiltrées sur la propriété.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans une installation permettant la réutilisation sur place. Le volume de stockage doit être calculé sur la base minimale de 120 litres / m² imperméabilisé.

Pour rappel, tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

Pour rappel, les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Zone N – Plaine du lodévois

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Particularités liées au Grand Site Mourèze-Salagou en cours d'intégration (sur la base du PLU de Celles approuvé le 15/06/2023).

Pour rappel, la zone N est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

La zone N est concernée par des secteurs :

- **Nc** : secteurs d'exploitation de carrières.
- **Nf** : secteurs forestiers.
- **Nh** : secteur habité.
- **Nj :** secteurs de jardins partagés.
- **Ntvb** : secteurs de la trame verte et bleue, caractérisés par un fort intérêt environnemental, soit au titre de réservoir de biodiversité, soit au titre de corridor écologique.
- **Np** : secteurs à forts enjeux paysagers.
- **Nl** : secteurs à vocation de loisirs ou de tourisme.
- **Nr** : secteurs du rivage du lac du Salagou dans lequel des équipements légers en lien avec le lac sont utiles aux mobilités ou à la baignade.
- **Nzh** : secteurs de zone humide probable ou avérée.

La zone N est également concernée par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs indicés N-STECAL et numérotés, comportent des règles spécifiques.

N (Plaine) – Préambule : Caractère de la zone

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N (Plaine) – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits. Cette interdiction vise y compris les aménagements de type grillage, barrière ou enceinte n'entrant pas dans la définition d'une « clôture ».

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des milieux ou espaces naturels et des continuités écologiques ou la prévention des risques.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors production d'énergie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation…).

- Le changement de destination des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

Dans le secteur Nc, seuls sont en outre autorisés :

- Les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation du sol et du sous-sol, sous réserve de ne pas créer d'écoulement ou d'infiltrations de substances toxiques,

- Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Nf, seuls sont en outre autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à une activité d'exploitation forestière professionnelle.

Dans le secteur Nh,

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nl, seuls sont en outre autorisées :

- Le camping et le caravaning.

- La réfection, adaptation des équipements d'immobilier de loisir sans possibilité de construction ou d'extension des bâtiments.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme, les maisons mobiles, le stationnement des caravanes et des camping-cars sous réserve :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels
  - d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial
  - que le nombre d'habitations légères de loisirs demeure inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Dans le secteur Np, seuls sont en outre autorisées :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

Dans le secteur Nr, seuls sont en outre autorisés :

- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée, sous réserve :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - qu'ils respectent le caractère « naturel » du site et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
  - d'être conçus de manière à permettre, en fin d'utilisation, un retour du site à l'état initial.

Dans le secteur N et, sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques, dans le secteur Ntvb, seules sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existante (limite la plus contraignante à prendre en compte) et sous réserve :
  - que la construction initiale soit régulièrement édifiée,
  - de ne pas changer de destination,
  - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas créer de nouveau logement.

- Les annexes des bâtiment d'habitations existants, à l'exclusion des piscines et dans la limite de 2 annexes par habitation et de 30 m² d'emprise au sol pour les bâtiments.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N (Plaine) – Caractéristiques des constructions

Les ouvrages divers liés à la gestion de l'eau ou du dénivelé doivent être préservés.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien et présentant un intérêt architectural (mazets, cazelles, bergeries, remises), les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs).

- Hauteur -

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

- Emprise au sol -

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les annexes des habitations doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

N (Plaine) – Caractéristiques des espaces non bâtis

- Clôtures -

Les clôtures agricoles traditionnelles en pierre sèche ainsi que les clapas doivent être préservés.

Les clôtures nécessaires au pastoralisme sont autorisées. Elles devront être le plus transparentes possible, démontables, d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et permettre le passage des randonneurs et de la petite faune. Les clôtures et installations démontables nécessaires à la protection des troupeaux contre les prédateurs peuvent déroger à ces dispositions.

Pour les autres constructions et installations, les seules clôtures autorisées sont celles :

- nécessaires aux activités agricoles,
- nécessaires à la sécurité des équipements collectifs.

Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

En outre, au sein de la zone Nh, les clôtures des habitations existantes doivent être composées :

- Soit d'un mur en pierres sèches d'une hauteur de 1,2 mètre maximum, (éventuellement surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale),
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,6 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Toute autre clôture est interdite sauf quand elle délimite une propriété.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

Les espaces de stationnement collectifs devront faire l'objet d'un intégration paysagère, être plantés et non imperméabilisés.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

N (Plaine) – Équipements et réseaux

- Accès et voirie -

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Pour rappel, la création de nouveaux accès hors agglomération sur la voirie départementale nécessite l'accord de l'autorité départementale.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements, sauf contrainte technique (notamment liée à la pente).

Les accès doivent être aménagés de sorte à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-autonome sont autorisés, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la règlementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des eaux usées 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. Le raccordement éventuel au réseau collectif de traitement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation du service assainissement compétent.

- Eau d'irrigation -

Les travaux, aménagements et installations doivent garantir le fonctionnement et l'écoulement des systèmes d'irrigation ou béals présents.

- Eaux pluviales -

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou éliminées sur la propriété.

Tout projet entrant dans le cadre de la loi sur l'Eau devra se conformer à la règlementation édictée par la Mission Inter services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34).

- Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées (15 jours après arrêt du traitement) au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisées en souterrain.

- Installations techniques d'intérêt collectif et services publics :

L'édification des ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour impératifs techniques, à condition toutefois de ne pas compromettre la qualité du site.

Plaine du lodévois
Liste d'essences végétales adaptées au milieu

Source : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres.

CAUE Languedoc-Roussillon. Ajouter Chêne vert, Marronnier, Laurier noble ??